MHRG180009592025

विशेष दिवाणी दावा क्र.७९/२०२५.
बेतुल रिसॉर्ट प्रा. लि. तर्फे अखत्यारी
जिगर अतुल शाह वगैरे वि.
प्रशांत शांताराम लाड वगैरे.

<u>निशाणी क्र.५ वरील आदेश</u>

(पारीत दिनांक २१/०८/२०२६ रोजी)

वादीने प्रस्तुतचा अर्ज प्रतिवादी यांचे विरुध्द तुर्तातुर्त मनाई हुकूम मिळणेसाठी दाखल केलेला आहे.

०२. वादीचे थोडक्यात कथन असे की, वादी क्र.१ ही कंपनी कायद्याच्या तरतुदींनुसार नोंदणीकृत कंपनी आहे ज्याचे कार्यालय शीर्षकात नमूद केलेल्या पत्त्यावर आहे. वादी क्र.१ हा आतिथ्य व्यवसायात गुंतलेला आहे. वादी क्र.२ हा वादी क्र.१ चा संचालक आहे आणि वादी क्र.३ ते ६ हे वादी क्र.२ चे कुटुंबातील सदस्य/नातेवाईक आहेत. वादी क्र.१ ने मंडळाच्या ठरावाद्वारे श्री. जिगर अतुल शाह यांना सदरचा दावा आणि इतर संबंधित कागदपत्रांवर स्वाक्षरी करण्यासाठी आणि साठेकराराच्या विशिष्ट कामगिरीसाठी (येथे पुढे परिभाषित केल्याप्रमाणे) प्रतिवादींविरुध्द सदरचा दावा दाखल करण्यासाठी अधिकृत केले आहे. त्यामुळे वादी क्र.१ च्या वतीने, वादी श्री. जिगर अतुल शाह यांनी स्वाक्षरी केली आहे आणि पडताळणी केली आहे. दिनांक १२ सप्टेंबर २०२५ च्या अखत्यारपत्रा द्वारे, वादी क्र.२ ते ४ ने श्री. जिगर अतुल शाह यांना त्यांचे नियुक्त वकील म्हणून अधिकृत केले आहे आणि सदर अखत्यारपत्रा द्वारे, सदरच्या दाव्यावर वादी क्र.२ ते ४ यांच्या वतीने श्री. जिगर अतुल शाह यांनी स्वाक्षरी केली आहे. तसेच दिनांक १५ सप्टेंबर २०२५ च्या अखत्यारपत्रा द्वारे, वादी क्र.५ आणि ६ ने श्री. जिगर अतुल शाह यांना त्यांचे नियुक्त वकील म्हणून

अधिकृत केले आहे आणि वादी क्र.५ आणि ६ यांच्या वतीने श्री. जिगर अतुल शाह यांनी स्वाक्षरी केली आहे.

०३. वादी यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, साठेकरार (यापुढे नाकारल्याप्रमाणे) जरी प्रतिवादींनी वादी क्र.१ कंपनीच्या बाजुने अंमलात आणला असला तरी, वादी क्र.१ कंपनीचे नामनिर्देशित असल्याने, काही साठेकरार (यापुढे परिभाषित केल्याप्रमाणे) प्रतिवादींनी वादी क्र.१ तसेच वादी क्र.२ ते ६ च्या बाजुने अंमलात आणले आहेत, म्हणुन वादी क्र.२ ते ६ हे आवश्यक पक्षकार असल्याने त्यांना या कामी सामील केले आहेत.

०४. वादी यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, ते रायगड जिल्हयातील सुधागड तालुक्यात अनुक्रमे चिवे गाव, उसाळे गाव आणि भिलपाडा गाव येथे असलेल्या अंदाजे ७६ एकर जमिनीचे खरेदीदार आहेत ज्यात खाली नमूद केल्याप्रमाणे अनेक सर्व्हे/हिस्सा क्रमांक समाविष्ट आहेत (यापुढे, एकत्रितपणे "दावा मिळकती" म्हणून संबोधण्यात येत आहे) :

अ.क्र.		दावा मिळकतींचे तपशील.
०१.		मौजे चिवे येथील स.नं./ हि.नं.२०/४२.
०२.		मौजे चिवे येथील स.नं. / हि.नं.२१/१४.
०३.		मौजे चिवे येथील स.नं. / हि.नं.२१/१३/क.
०४.		मौजे चिवे येथील स.नं. / हि.नं.२१/१२, २१/१३/अ, २१/१३/ब, २१/१५, २१/१६, २१/१७.
०५.		मौजे चिवे येथील स.नं. / हि.नं.२२/९.
०६.		मौजे चिवे येथील स.नं. / हि.नं.२२/२, २२/६, २२/१७, २२/१८, २३/३, २३/४.
०७.		मौजे चिवे येथील स.नं. / हि.नं.२२/८, २२/११, २२/१२, २२/१५, २३/१.
०८.		मौजे चिवे येथील स.नं. / हि.नं.२२/१४.

०९.		मौजे चिवे येथील स.नं. / हि.नं.२२/१०, २३/२, २२/१, २२/३, २२/४, २२/७.
१०.		मौजे चिवे येथील स.नं. / हि.नं.२३/५, २४/१२, २४/१५.
११.		मौजे चिवे येथील स.नं. / हि.नं.२३/६, २४/६.
१२.		मौजे चिवे येथील स.नं. / हि.नं.२३/७, २४/१, २४/१०.
१३.		मौजे चिवे येथील स.नं. / हि.नं.२४/२, २४/३, २४/४, २४/५, २४/७, २४/८, २४/९, २४/११, २४/१३, २४/१४.
१४.		मौजे चिवे येथील स.नं. / हि.नं.२४/१६.
१५.		मौजे चिवे येथील स.नं. / हि.नं.२३/८, २३/१४, २३/१७, २७/६.
१६.		मौजे चिवे येथील स.नं. / हि.नं.२३/९, २३/१२, २७/३.
१७.		मौजे चिवे येथील स.नं. / हि.नं.२३/११, २७/५.
१८.		मौजे चिवे येथील स.नं. / हि.नं.२३/१५, २३/१६, २७/०४, २७/७.
१९.		मौजे चिवे येथील स.नं. / हि.नं.२७/१, २७/२.
२०.		मौजे उसाळे येथील स.नं. / हि.नं.३/६.
२१.		मौजे भिलपाडा येथील स.नं./ हि.नं.३७/२, ३९/१०.

०५. वादी यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, प्रतिवादी क्र.१ हे प्रतिवादी क्र.२ चे पती आहे आणि प्रतिवादी क्र.३ चे वडील आहेत. प्रतिवादी क्र.४ आणि ५ हे प्रतिवादी क्र.१ ते ३ यांचे नातेवाईक आहेत. दिनांक १८ सप्टेंबर २०२४ रोजी झालेल्या साठेकरारानुसार वादींनी प्रतिवादींकडुन दावा मिळकती खरेदी करण्यास सहमती दर्शविली. साठेकरारानुसार, उपरोक्त दावा मिळकतींचे सारणीबध्द स्वरुपात म्हणजेच

(१) वन क्षेत्रातील जमीन आणि (२) निवासी क्षेत्रातील जमीन असे विभाजन करण्यात आले. साठेकरारात नमुद केलेल्या अटी या दाव्याचा भाग मानल्या जाऊ शकतात.

०६. वादी यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, सदर प्रकरणातील थोडक्यात तथ्ये खालील प्रमाणे आहेत –

ए. रायगड जिल्हयात ध्यान केंद्र बांधण्याच्या उद्देशाने वादी १०० एकर पर्यंतच्या मोठ्या संलग्न जमिनीची माहिती घेत होते.

बी. जमिनीच्या वर उल्लेख केलेल्या गरजेच्या संदर्भात, वादी क्र.२ ने त्यांचे नातेवाईक श्री. नीलेश चोप्रा यांच्याशी संपर्क साधुन योग्य मिळकती संदर्भात मदत मागितली. जुलै २०२४ मध्ये किंवा त्याच्या आसपास, वादी क्र.२ च्या वतीने काम करणाऱ्या श्री. चोप्रा यांनी कर्जतच्या परिसरातील जमिनीची उपलब्धता शोधण्याच्या उद्देशाने श्री. ऋषिकेश ठाकूर आणि श्री. गणेश रणावरे या दोन इस्टेट एजंटांशी संपर्क साधला. त्यानंतर श्री. चोप्रा यांनी इस्टेट एजंट आणि वादी क्र.२ यांच्यात संवाद साधण्यास मदत केली.

सी. वरील करारानुसार, इस्टेट एजंट्सनी वादी क्र.२ ला कळवले की सुधागड तालुक्यातील चिवे गावात सुमारे १०० एकर जमीन विक्रीसाठी उपलब्ध असुन सदर जमिनीची किंमत अंदाजे २५,००,०००/– रुपये (रक्कम रुपये पंचवीस लाख मात्र) प्रति एकर आहे.

डी. प्रतिवादींनी इस्टेट एजंट्ससमोर प्रतिनिधित्व केले की ते अनेक एकर जमिनीचे संयुक्त मालक आहेत, जे वादींनी मागितलेल्या विनिर्देशांची पूर्तता करतात आणि बसतात.

इ. प्रतिवादींनी वादी क्र.२ ला असेही कळवले की गाव आणि आसपासच्या भागात शेतीच्या कामासाठी मजुरांची उपलब्धता नसल्याने

आणि कौटुंबिक गरजांमुळे आणि आर्थिक गरजांमुळे प्रतिवादींना पैशांची आवश्यकता असल्याने ते दावा मिळकती विकण्यास इच्छुक आहेत व त्यांना जमिनींच्या विक्रीतुन मिळालेला पैसा त्यांच्या कुटुंबाचे पालनपोषण करण्यासाठी, व्यवसाय सुरु करण्यासाठी वापरला जाईल.

एफ. दावा मिळकती ताब्यात घेण्यात रस असल्याने, वादी क्र.२ ने इस्टेट एजंट्ससह दिनांक ७ जुलै २०२४ रोजी सदर प्रकरणातील मिळकतींना भेट देण्याचे ठरवले. भेटी दरम्यान, वादी क्र.२ ला कळविण्यात आले की सदर प्रकरणातील दावा मिळकती बरोबरच इतर मिळकती, प्रतिवादी क्र.१ आणि त्याच्या कुटुंबातील सदस्यांच्या म्हणजेच प्रतिवादी क्र.२ ते ५ यांच्या मालकीच्या आहेत.

जी. दावा मिळकतींची पाहणी केल्यानंतर, वादी क्र.२ यांनी ती खरेदी करण्यास संमती दर्शविली. त्यानुसार, असे ठरविण्यात आले की प्रतिवादी वादी क्र.१ किंवा त्यांच्या नामनिर्देशित व्यक्तिंना किंवा वादी क्र.१ च्या वतीने कोणत्याही व्यक्तीला दावा मिळकती विकतील.

एच. श्री. रणावरे यांनी वादी क्र.२ ला कळवले की, दावा मिळकतीच्या एकूण विक्री मोबदल्यासाठी रक्कम रुपये ५१,००,०००/- (रक्कम रुपये एकावन्न लाख मात्र) इतकी रक्कम बयाणा रक्कम म्हणून द्यावी लागेल. त्यानुसार वादींच्या वतीने इस्टेट एजंट्स यांनी कोटक महिंद्रा बँकेच्या खारघर शाखेतून दिनांक १० जुलै २०२४ रोजीच्या युनिक ट्रान्झॅक्शन रेफरन्स क्रमांक KKBKR52024071000630187 असलेल्या RTGS द्वारे प्रतिवादी क्र.१ ला रक्कम रुपये ५१,००,०००/- (रक्कम रुपये एकावन्न लाख मात्र) ही रक्कम हस्तांतरित केली.

आय. पक्षकारांच्या आदेशानुसार, बयाणा रक्कम दिल्यानंतर, इस्टेट

एजंट्स यांनी दावा मिळकतीच्या संबंधित मालकीच्या बाबतीत योग्य ती तपासणी करण्यासाठी सहाय्यक कागदपत्रे गोळा करण्याची प्रक्रिया सुरु केली. प्रस्तावित व्यवहाराच्या पुढे, दिनांक १३ ऑगस्ट २०२४ रोजी, श्री. ऋषीकेश ठाकूर, वादींच्या अधिकृत प्रतिनिधीच्या भूमिकेत, दावा मिळकतीच्या विक्री संदर्भात सामंजस्य करार ("Memorandum of understanding") करण्यासाठी प्रतिवादी क्र.१ आणि त्यांच्या कुटुंबातील सदस्यांना भेटले. सदरची बैठक आणि सामंजस्य कराराची अंमलबजावणी सीबीडी बेलापूर येथील हॉटेल पार्क येथे होणार होती. वरील बैठकी दरम्यान, श्री. ठाकुर यांना कळले की प्रतिवादी क्र.२ च्या मालकीची सुमारे ६५ एकर जमीन वनक्षेत्र जमीन म्हणुन वर्गीकृत करण्यात आली आहे. श्री. ठाकुर यांनी तातडीने वादी क्र.२ ला या विकासाची माहिती दिली. या महत्वाच्या माहितीच्या आधारे, त्या तारखेला सामंजस्य कराराची अंमलबजावणी न करण्याचा निर्णय घेण्यात आला.

जे. त्यानंतर, सप्टेंबर २०२४ मध्ये किंवा त्याच्या आसपास, इस्टेट एजंट्स वादी क्र.२ यांना त्यांच्या मुंबई येथील कार्यालयात भेटले आणि त्यांना कळवले की प्रतिवादी क्र.२ हा वनक्षेत्रात असलेल्या ६५ एकर जमिनीसह, फार्म हाऊस असलेली ११.५ एकर निवासी क्षेत्र जमीन असलेली दावा मिळकत विकण्यास तयार आहे. त्यानंतर वादी क्र.२ ने त्यांचा भाऊ श्री. कौशिक डागा यांच्यासह दावा मिळकतीची तपासणी केली आणि ती खरेदी करण्याचा निर्णय घेतला. त्यानंतर, इस्टेट एजंट्सच्या उपस्थितीत वादी आणि प्रतिवादींमध्ये विविध चर्चा झाल्या. प्रतिवादींनी दिलेल्या आश्वासनांच्या आणि निवेदनांच्या आधारे, वादींनी दावा मिळकतीची खरेदी करण्यास सहमती दर्शविली.

के. त्यानुसार दिनांक १८ सप्टेंबर २०२४ रोजी, दोन्ही पक्षकारांमध्ये मान्य केलेल्या अटी आणि शर्ती नुसार साठेकरार अंमलात आला. साठेकरारात, इतर गोष्टींबरोबरच, असे नोंदवले गेले की प्रतिवादींना काही कौटुंबिक जबाबदाऱ्या पुर्ण करण्यासाठी निधीची आवश्यकता होती आणि त्या दृष्टीने, त्यांनी वाद मिळकत वादींना विकण्यास सहमती दर्शविली. तसेच सदर साठेकरारात पुढे असे नमुद केले होते की, वन विभाग झोनमध्ये येणारी ६५ एकर जमीन प्रति एकर रक्कम रुपये १८,००,०००/– (रक्कम रुपये अठरा लाख मात्र) आणि निवासी झोनमध्ये असलेली ११.५ एकर बिगर–कृषी जमीन, ज्यामध्ये फार्म हाऊसचा समावेश आहे, ती प्रति एकर रक्कम रुपये १,१५,६५,२१७/– (रक्कम रुपये एक कोटी पंधरा लाख पासष्ट हजार दोनशे सतरा मात्र) या दराने विकली जाईल. त्यामुळे संपुर्ण जमिनीच्या तुकड्यासाठी एकुण मोबदला रक्कम रुपये २५,००,००,०००/– (रक्कम रुपये पंचवीस कोटी मात्र) देण्याचे मान्य करण्यात आले. साठेकराराच्या पुढे, वादी यांनी रक्कम रुपये ४,२५,००,०००/– (रक्कम रुपये चार कोटी पंचवीस लाख मात्र) प्रतिवादींना आगाऊ मोबदला म्हणून देण्याचे मान्य करण्यात आले.

एल. साठेकरारात असेही नमुद केले आहे की, प्रतिवादी हे साठेकरारावर स्वाक्षरी केल्यापासून ७ दिवसांच्या आत वादींना आवश्यक असलेली सर्व माहिती आणि कागदपत्रे प्रदान करतील जेणेकरुन त्यांना योग्य ती तपासणी करता येईल.

एम. साठेकराराच्या कलम १५ अंतर्गत, प्रतिवादींनी कबुल केले आहे की, आवश्यक असल्यास, जिल्हाधिकाऱ्यांकडून, रायगड किंवा इतर महसुल अधिकाऱ्यांकडुन किंवा कोणत्याही संबंधित सक्षम अधिकाऱ्यांकडुन,

दावा मिळकती वादींना विक्री करण्यासाठी आवश्यक विक्री परवानगी किंवा ना–हरकत प्रमाणपत्र मिळविण्याची जबाबदारी घेतली आहे, ज्याचा खर्च देखील पुर्णपणे तेच करतील.

एन. साठेकराराचा थोडक्यात आढावा घेतल्यावर, हे लक्षात घेणे सर्वात समर्पक ठरेल की प्रतिवादींना दावा मिळकतीची मालकी विक्री योग्य मालकी हक्क आहे याबद्दल वादी यांना समाधानी करणे आणि साठेकराराच्या अटी आणि शर्तींचे पालन केल्याच्या तारखेपासुन ४५ दिवसांच्या आत साठेकरारांची अंमलबजावणी आणि नोंदणी करणे बंधनकारक होते. प्रतिवादींना असा विश्वास होता की प्रतिवादी साठेकराराच्या अटी आणि शर्तींचे पालन करण्यास आणि साठेकराराच्या अंमलबजावणीपासुन ४५ दिवसांच्या कालावधीत वादी क्र.१ किंवा त्यांच्या नामनिर्देशित व्यक्तिंच्या नावे साठेकरार अंमलात आणण्यास आणि नोंदणी करण्यास सक्षम असतील.

ओ. दिनांक १९ जुलै २०२४ रोजी, वादी यांनी रक्कम रुपये ३,७४,००,०००/– (रक्कम रुपये तीन कोटी चौ–याहत्तर लाख मात्र) आणखी आगाऊ रक्कम दिली ती खालील प्रमाणे –

०१. प्रतिवादी क्र.१ ला UTR क्र. ICICR4202409190547749 द्वारे रक्कम रुपये १,९९,००,०००/– (रक्कम रुपये एक कोटी नव्व्यान्नव लाख मात्र),

०२. प्रतिवादी क्र.२ ला UTR क्र. ICICR4202409190547745 द्वारे रक्कम रुपये ६५,००,०००/– (रक्कम रुपये पासष्ट लाख मात्र),

०३. प्रतिवादी क्र.३ ला UTR क्र. ICICR4202409190547744 द्वारे रक्कम रुपये ५,००,०००/– (रक्कम रुपये पाच लाख मात्र),

०४. प्रतिवादी क्र.४ ला UTR क्र.ICICR4202409190547750 द्वारे रक्कम रुपये ५,००,०००/- (रक्कम रुपये पाच लाख मात्र) आणि

०५. प्रतिवादी क्र.५ ला UTR क्र. ICICR4202409190547746 द्वारे रक्कम रुपये १,००,००,०००/- (रक्कम रुपये एक कोटी मात्र).

अशा प्रकारे वादी यांनी आधीच दावा मिळकतीच्या व्यवहारा संदर्भात प्रतिवादी यांना रक्कम रुपये ४,२५,००,०००/- (रक्कम रुपये चार कोटी पंचवीस लाख मात्र) इतकी रक्कम दिली आहे.

०७. वादी यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, साठेकराराच्या अंमलबजावणीनंतर, वादी यांनी मालकी पडताळणीसाठी योग्य ती तपासणी प्रक्रिया पुन्हा सुरु केली असता सदर प्रक्रिये दरम्यान त्यांना दावा मिळकती पैकी काही मिळकतीचे संबंधित मुळ मुख्य कागदपत्रे उपलब्ध नव्हती, तसेच दावा मिळकतीसाठी मुंबई भाडेपट्टा आणि कृषी जमीन कायदा, १९४८ च्या कलम ४३ अंतर्गत मुळ मंजुरी पत्र उपलब्ध नव्हते, स.नं.३७/२ आणि ३९/१० असलेली जमीन निवासी झोन जमीन असल्याचे अंदाजित होते, परंतु ती त्यांना शेतीची जमीन म्हणून वर्गीकृत केले असल्याचे आढळून आले. तसेच स.नं.२०/४२/अ ही जमीन मोठ्या जमिनीच्या भूखंडाचा भाग असल्याचे म्हटले गेले होते. तथापि, तपासणीनंतर ते इतक्या मोठ्या जमिनीच्या भूखंडापासून वेगळे असल्याचे आढळून आले.

०८. वादी यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, प्रतिवादी क्र.४ ने दिनांक २७ नोव्हेंबर २०२४ रोजी महाराष्ट्र सरकारच्या महसूल आणि वन विभागाकडे अर्ज केला होता आणि त्यानुसार त्यांना महाराष्ट्र गौण खनिज उत्खनन (विकास आणि नियमन) नियम, २०१३ अंतर्गत स.नं.२१/१७ मधील ५० ब्रास माती उत्खनन करण्याची परवानगी देण्यात आली होती,

सदरची बाब वादींपासुन जाणुनबुजुन लपवण्यात आली होती. तसेच वादी यांनी जागेची पाहणी केली असता, वादीला लक्षात आले की प्रतिवादी क्र.१ ने नागरी संरचना पाडल्या आहेत, झाडे तोडली आहेत, माती उत्खनन केली आहे आणि दावा मिळकतीत साठेकरारात जमीन ज्या पध्दतीने दाखवली गेली होती त्यापेक्षा नंतरच्या वास्तविक स्थितीपेक्षा लक्षणीय फरक होता, ज्यामुळे दावा मिळकतींच्या विक्रीनंतर वादीवर कायदेशीर कर, शुल्क किंवा इतर दायित्वे येऊ शकले असते.

०९. वादी यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, दिनांक ०५ ऑक्टोबर २०२४ आणि २२ ऑक्टोबर २०२४ रोजीच्या पत्रानुसार प्रतिवादी यांना साठेकराराच्या तरतुदीनुसार त्यात नमूद केलेल्या कागदपत्रांच्या प्रती प्रदान करण्यास सांगितले होते व मालकी हक्कात कोणतीही विसंगती आढळली नाही, तर व्यवहार पूर्ण केला जाऊ शकतो आणि साठेकरार ११ ते १६ नोव्हेंबर २०२४ दरम्यान नोंदणीकृत केले जाऊ शकतात असे सांगण्यात आले होते. प्रतिवादी यांनी दिनांक २९ ऑक्टोबर २०२४ रोजी वादीच्या पत्राला उत्तर देवुन ते ११ ते १४ नोव्हेंबर २०२४ दरम्यान दावा मिळकती संदर्भात साठेकरार नोंदणी करण्यास तयार आणि इच्छुक आहेत असे वादीला कळवले. प्रतिवादी यांनी सदर व्यवहारा संदर्भात सार्वजनिक सूचना जारी करण्यास परवानगी देणारा अधिकृत करार देखील स्वाक्षरी करण्यात आला.

१०. वादी यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, पैसे मिळाल्यानंतर, प्रतिवादी यांनी जारी करावयाच्या सार्वजनिक नोटीसचा स्वाक्षरी केलेला नमुना प्रदान केला आणि त्यानुसार वादी यांनी सार्वजनिक नोटीस दिनांक २३ ऑक्टोबर २०२४ रोजी द फ्री प्रेस जर्नल (इंग्रजी वृत्तपत्र) आणि

दिनांक ०१ नोव्हेंबर २०२४ रोजी नवशक्ती (मराठी वृत्तपत्र) या वृत्तपत्रांमध्ये जारी केल्या. त्यानंतर वादी यांना कळवण्यात आले की काही प्रतिवादी उपलब्ध नसल्याने, नोंदणी दिनांक २२ नोव्हेंबर २०२४ रोजी निश्चित करण्यात यावी. त्यानुसार वादी यांनी दिनांक १२ नोव्हेंबर २०२४ रोजीच्या पत्राद्वारे प्रतिवादींना दिनांक २२ नोव्हेंबर २०२४ रोजी विक्री करारांची नोंदणी पूर्ण करण्याची विनंती केली आणि पुन्हा एकदा प्रतिवादींना दिनांक ०५ आणि २२ ऑक्टोबर २०२४ रोजीच्या पत्रांमध्ये विनंती केल्यानुसार आवश्यक कागदपत्रे प्रदान करण्याची विनंती केली.

११. वादी यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, त्यानंतर इस्टेट एजंट्सनी वादी यांना कळवले की, दिनांक २२ नोव्हेंबर २०२४ रोजी प्रतिवादी साठेकरार नोंदणी करण्यासाठी उपलब्ध नसल्याने साठेकरार नोंदणी दिनांक ०२ डिसेंबर २०२४ रोजी करावी. वादी यांनी वारंवार त्यांच्या तरतुदीची मागणी केल्यानंतरही प्रतिवादींनी मुलभूत कागदपत्रे प्रदान केली नाहीत त्यामुळे वादी यांनी दिनांक २८ नोव्हेंबर २०२४ रोजीच्या पत्राद्वारे पुन्हा एकदा प्रतिवादींना त्यात नमूद केलेल्या कागदपत्रांच्या प्रती प्रदान करण्याचे आवाहन केले. वादी हे साठेकरारात नमुद केल्याप्रमाणे सर्व जबाबदाऱ्या पार पाडण्यास तयार होते व आहेत. वादीच्या प्रतिनिधीने दिनांक ११ डिसेंबर २०२४ रोजी इस्टेट एजंट्सच्या नवी मुंबई कार्यालयात प्रतिवादी क्र.१ ची भेट घेतली व साठेकराराच्या अटींवर पुन्हा चर्चा केली आणि दावा मिळकती खरेदी करण्यासाठी रक्कम रुपये २०,९६,२२,७४३/- (रक्कम रुपये वीस कोटी शहाण्णव लाख बावीस हजार सातशे त्रेचाळीस मात्र) निश्चित करण्याचे मान्य केले. त्यानुसार इस्टेट एजंट्सनी दावा मिळकतीच्या विक्रीसाठी मूलभूत कागदपत्रे तयार केली आणि दिनांक १२ डिसेंबर २०२४ रोजी पाली-सुधागड येथील सब-

रजिस्ट्रार कार्यालयात साठेकरारांची अंमलबजावणी करण्याचे ठरवले. ते प्रतिवादी क्र.१ चे परिचित असलेले वकील नरेश शिंदे यांच्या कार्यालयात भेटले. अशा वेळी, प्रतिवादी क्र.१ ने वादी यांना साठेकरारात करावयाच्या एका बदलाची सूचना दिली, जो योग्यरित्या हस्तलिखित करण्यात आला होता आणि त्यानंतर दिनांक १२ डिसेंबर २०२४ रोजीचे २१ साठेकरार, वादी आणि प्रतिवादी यांच्यात खालीलप्रमाणे (यापुढे एकत्रितपणे "साठेकरार" म्हणून संदर्भित) अनुक्रमे अंमलात आणले गेले –

अ.क्र.	नाव	स.नं./हि.नं.	क्षेत्र	रु.पै.
०१.	प्रशांत शांताराम लाड आणि बेतुल रिसॉर्ट प्रा. लि.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील स.नं.२०/४२ /ए .	१८.००	४९,७२,५५४/-
०२.	प्रशांत शांताराम लाड आणि बेतुल रिसॉर्ट प्रा. लि.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील स.नं.२१/१४	७७.००	१,३३,४०,४८१/-
०३.	श्रीमती हेतल मिथुन देसाई आणि बेतुल रिसॉर्ट प्रा. लि.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील स.नं.२१/१३ /क.	२६.००	४५,०४,५७८/-
०४.	नयना अरुण मेहता आणि बेतुल रिसॉर्ट प्रा. लि.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील २१/१२, २१/१३/अ, १२/१३/ब,२ १/१५, २१/१६, २१/१७.	५०.०० १७.०० २५.०० ७७.०० १५.०० ४०.००	३,८८,०८,६७२/-
०५.	बिना प्रशांत लाड आणि बेतुल रिसॉर्ट प्रा. लि.	मौजे उसाळे, ता. सुधागड येथील स.नं.३/६. Haggadah	१४.३०	३९,५०,४१८/-
०६.	बिना प्रशांत लाड आणि	मौजे चिवे, ता.	८.००	३,६०,०००/-

	हृदय उर्फ कृष्णा प्रशांत लाड आणि श्रेयांश डागा.	सुधागड येथील स.नं.२२/९		
०७.	प्रशांत शांताराम लाड आणि श्रेयांश डागा.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील स.नं.२२/२, २२/६, २२/१७, २२/१८, २३/३, २३/४	८.०० ८१.०० २१.०० २२.०० ३६.०० ३१.०० १६.००	९६,७५,०००/-
०८.	नयना अरुण मेहता आणि श्रेयांश डागा.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील स.नं.२२/८, २२/११, २२/१२, २२/१५, २३/१	६९.०० ६१.०० ४७.०० २१.०० ४२.००	१,०८,००,०००/-
०९.	हेतल मिथुन देसाई आणि श्रेयांश डागा.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील स.नं.२२/१४	२१.००	९,४५,०००/-
१०.	बिना प्रशांत लाड आणि श्रेयांश डागा.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील स.नं.२२/२० २३/२, २२/१, २२/३, २२/४, २२/७.	२४.०० ३०.०० १२०.५० ५७.५० ७७.०० ४५.००	१,५९,३०,०००/-
११.	बिना प्रशांत लाड आणि हृदय उर्फ कृष्णा प्रशांत लाड आणि पार्श्व कुमार डागा आणि सुशिला डागा.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील स.नं. २३/५, २४/१२, २४/१५.	५६.०० ४०.०० ३२.००	५७,६०,०००/-
१२.	नयना अरुण मेहता आणि पार्श्व कुमार डागा आणि सुशिला डागा.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील स.नं. २३/६, २४/६.	६१.०० ६५.००	५६,७०,०००/-

१३.	हृदय उर्फ कृष्णा प्रशांत लाड आणि पार्श्व कुमार डागा आणि सुशिला डागा.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील स.नं. २३/७, २७/१, २४/१०.	५२.०० ५३.०० ४०.००	६५,२५,०००/-
१४.	प्रशांत शांताराम लाड आणि पार्श्व कुमार डागा आणि सुशिला डागा.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील स.नं. २४/२, २४/३, २४/४, २४/५, २४/७, २४/८, २४/९, २४/११, २४/१३, २४/१४.	४५.०० ३६.०० ६८.०० ३४.०० ३२.०० ४५.०० ३९.०० ३६.०० २६.०० ४०.००	१,८०,४५,०००/-
१५.	बिना प्रशांत लाड आणि पार्श्व कुमार डागा आणि सुशिला डागा.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील स.नं.२४/१६	३३.००	१४,८५,०००/-
१६.	नयना अरुण मेहता आणि निर्मला डागा.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील स.नं. २३/८, २३/१४, २३/१७, २७/६.	१०६.०० ४९.०० ४०.०० ११२.००	१,३८,१५,०००/-
१७.	बिना प्रशांत लाड आणि हृदय उर्फ कृष्णा प्रशांत लाड आणि निर्मला डागा.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील स.नं. २३/०९, २३/१२, २७/३.	५६.०० ४८.०० ३५७.००	२,०७,४५,०००/-
१८.	हृदय उर्फ कृष्णा प्रशांत लाड आणि निर्मला डागा.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील स.नं. २३/११, २७/५.	२४.०० २४.००	२१,६०,०००/-
१९.	प्रशांत शांताराम लाड आणि निर्मला डागा.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील	५३.०० २६.००	५१,३०,०००/-

		स.नं. २३/१५, २३/१६, २७/४, २७/७.	१५.०० २०.००	
२०.	बिना प्रशांत लाड आणि निर्मला डागा.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील स.नं.२७/१, २७/२.	३.०० ४.००	३,१५,०००/–
२१.	प्रशांत शांताराम लाड आणि निलय डागा.	मौजे भिलपाडा, ता. सुधागड येथील स.नं.३७/२, ३९/१०.	७५.९० २०.७०	२,६६,८६,०४०/–
			एकुण	२०,९६,२२,७४३/–

१२. येणे प्रमाणे वर नमुद रकमा या साठेकराराच्या अंमलबजावणीपुर्वी वादी यांनी प्रतिवादी यांना अदा केली आणि साठेकरारांच्या अंमलबजावणी आणि नोंदणीसाठी वादींनी स्टॅम्प ड्युटी आणि नोंदणी शुल्कापोटी रक्कम रुपये १,०९,९१,०००/– (रक्कम रुपये एक कोटी नऊ लाख एक्याण्णव हजार मात्र) इतकी रक्कम खर्च केली आणि भरली. प्रतिवादी यांनी साठेकरारांतर्गत विक्री मोबदल्यासाठी देयके मिळाल्याची कबुली दिली आहे. साठेकरारा संदर्भात वादी यांनी प्रतिवादी यांच्या नावे आयसीआयसीआय बँकेच्या नरिमन पॉइंट शाखेतून डिमांड ड्राफ्ट तयार केले, जे साठेकराराच्या नोंदणीच्या दिवशी सुपूर्द करायचे होते. ते खालील प्रमाणे –

अ.क्र.	नाव.	डी. डी. नं.	रक्कम रुपये
०१.	नयना अरुण मेहता.	५१०२८५	३,३०,२०,५८५/–
०२.	नयना अरुण मेहता.	५१०२७८	४,००,०००/–
०३.	हेतल मिथुन देसाई.	५१०२७९	८०,०००/–

०४.	हेतल मिथुन देसाई.	५१०२८१	३९,७९,५३२/-
०५.	प्रशांत लाड.	५१०२८३	६१,९०,२५०/-
०६.	प्रशांत लाड.	५१०२७६	१,५०,०००/-
०७.	बिना प्रशांत लाड.	५१०२८४	३३,६०,९१४/-
०८.	बिना प्रशांत लाड.	५१०२८०	५०,०००/-
०९.	प्रशांत लाड.	५१०२८७	१,९५,३६,०४०/-
१०.	प्रशांत लाड.	५१०२७७	१,५०,०००/-
११.	बिना प्रशांत लाड.	५१०३०५	२,६५,०००/-
१२.	बिना प्रशांत लाड.	५१०३०८	१०,०००/-
१३.	हृदय प्रशांत लाड.	५१०३०२	२०,२०,०००/-
१४.	हृदय प्रशांत लाड.	५१०३०४	४०,०००/-
१५.	नयना अरुण मेहता.	५१०३१४	१,६०,०००/-
१६.	नयना अरुण मेहता.	५१०२९८	१,१५,५५,०००/-
१७.	प्रशांत लाड.	५१०३१३	१,३०,०००/-
१८.	प्रशांत लाड.	५१०३०७	३४,००,०००/-
१९.	हृदय प्रशांत लाड.	५१०२९९	२,०४,१५,०००/-
२०.	हृदय प्रशांत लाड.	५१०३०९	१,९०,०००/-
२१.	बिना प्रशांत लाड.	५१०३०१	१०,०००/-
२२.	बिना प्रशांत लाड.	५१०३०६	९,७५,०००/-
२३.	हृदय प्रशांत लाड.	५१०३१५	६०,०००/-
२४.	हृदय प्रशांत लाड.	५१०२९२	६३,१५,०००/-
२५.	नयना अरुण मेहता.	५१०२९१	४६,३०,०००/-
२६.	नयना अरुण मेहता.	५१०३१०	४०,०००/-
२७.	प्रशांत लाड.	५१०३००	१,२०,६५,०००/-
२८.	प्रशांत लाड.	५१०३०३	२,८०,०००/-
२९.	हृदय प्रशांत लाड.	५१०३१२	१,००,०००/-
३०.	हृदय प्रशांत लाड.	५१०२८९	५५,६०,०००/-
३१.	बिना प्रशांत लाड.	५१०२८२	१,०२,४०,०००/-
३२.	बिना प्रशांत लाड.	५१०२९४	२,३०,०००/-
३३.	हेतल मिथुन देसाई.	५१०२८८	८,२५,०००/-
३४.	हेतल मिथुन देसाई.	५१०२९५	२०,०००/-

३५.	हृदय प्रशांत लाड.	५१०२९०	३,४०,०००/–
३६.	हृदय प्रशांत लाड.	५१०२९३	१०,०००/–
३७.	नयना अरुण मेहता.	५१०२९६	१,००,०००/–
३८.	नयना अरुण मेहता.	५१०२८६	८८,००,०००/–
३९.	प्रशांत लाड.	५१०२९७	५६,८५,०००/–
४०.	प्रशांत लाड.	५१०३११	२,९०,०००/–
		एकुण	१६,१६,७७,३२१/–

वर नमुद सर्व डिमांड ड्राफ्टची मुदत संपलेली आहे.

१३. वादीने पुढे असे कथन केले आहे की, नरेश शिंदे यांचे कार्यालय उपनिबंधक कार्यालयाच्या जवळ असल्याने, विक्री दस्त दिनांक १२ डिसेंबर २०२४ रोजीच अंमलात आणले जातील आणि नोंदणीकृत केले जातील असा विचार करण्यात आला. त्यानंतर दिनांक १२ डिसेंबर २०२४ रोजी जेव्हा वादी क्र.५ (तिच्या अधिकृत प्रतिनिधीद्वारे) यांनी स.नं.२७/१, २७/२ आणि २७/४ शी संबंधित विक्री दस्त नोंदणी करण्यासाठी उपनिबंधक कार्यालयाशी संपर्क साधला तेव्हा, नोंदणी महानिरीक्षक आणि मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र, भारत यांच्या संदर्भ क्रमांक क्र. का.४/प्र.क्र.२४९/२०१३/४५४ दिनांक १२ जुलै २०२१ ("परिपत्रक") च्या सूचनेनुसार तोंडी नाकारण्यात आले. त्यामुळे त्यावेळी वादी क्र.५ यांना जमीन कायदेशीररित्या हस्तांतरित करता येत नव्हते. त्यावेळी वेळे अभावी उर्वरित साठेकरारांची नोंदणी त्या दिवशी पूर्ण होऊ शकली नाही. त्यामुळे साठेकरारांची नोंदणी दिनांक १३ डिसेंबर २०२४ रोजी, म्हणजेच दुसऱ्याच दिवशी केली जाईल असे ठरवण्यात आले.

१४. वादी यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, सदर परिपत्रकाच्या आधारे तोंडी नकार दिल्याच्या उत्तरात, वादी क्र.५ ने नोंदणी

महानिरीक्षकांना एक पत्र देखील लिहिले, ज्यामध्ये तिने असे सूचित केले की, महाराष्ट्र विखंडन प्रतिबंधक आणि धारण एकत्रीकरण कायदा, १९४७ ("विखंडन कायदा") च्या कलम ७ अंतर्गत, एका तुकड्याचे हस्तांतरण लगतच्या सर्व्हे क्रमांकाच्या किंवा त्याच्या मान्यता प्राप्त उपविभागाच्या मालकाला परवानगी आहे. सदर पत्रात पुढे स्पष्ट केले की परिपत्रक कायद्याच्या कलम ८ब पासून प्रभावी आहे, जे उपरोक्त जमिनीच्या भूखंडांवर विस्तारित किंवा लादले जाऊ शकत नाही. त्यानुसार, सदर पत्राद्वारे, वादी क्र.५ ने पुन्हा एकदा साठेकरारांची योग्य नोंदणी करण्याची विनंती केली.

१५. वादीने पुढे असे कथन केले आहे की, दिनांक १३ डिसेंबर २०२४ रोजी सकाळी, प्रतिवादी क्र.१ ने श्री. ऋषिकेश ठाकूर यांना कळवले की विक्री करारांमध्ये काही अतिरिक्त बदल समाविष्ट करणे आवश्यक आहे, अन्यथा ते त्यांच्या नोंदणीला संमती देणार नाहीत. त्यामुळे श्री. ठाकूर यांनी सदरची माहिती तातडीने वादी क्र.२ ला कळवली. त्यानंतर वादी क्र.२ हे इस्टेट एजंट्सना भेटले आणि कळवले की त्या टप्प्यावर साठेकरारांमध्ये आणखी कोणतेही बदल करता येणार नाहीत. त्यानुसार, मूळ साठेकरार वादी क्र.२ ला सुपूर्द करण्यात आले.

१६. वादी यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, प्रतिवादींनी दिनांक १३ डिसेंबर २०२४ रोजी सब-रजिस्ट्रार कार्यालयात उपस्थित राहण्यास नकार दिला, कारण साठेकरारांमध्ये काही बदल वादींना मान्य नव्हते. त्या दरम्यान, वादी दावा मिळकतीच्या संदर्भात साठेकरारांची नोंदणी पुढे करु शकतात की नाही हे तपासण्यासाठी, वादी क्र.२ ने इस्टेट एजंटना जागेची तपासणी करण्याचे निर्देश दिले. त्यानंतर दिनांक २७ जानेवारी २०२५

रोजी, इस्टेट एजंटनी वादी क्र.२ ला कळवले की, दावा मिळकती रिकाम्या करण्यात आलेल्या आहेत आणि त्यानुसार नोंदणी प्रक्रिया हाती घेतली जाऊ शकते. तथापि, दुसऱ्या दिवशी श्री. जिगर अतुल शाह यांनी दावा मिळकतीच्या स्थितीची पडताळणी केल्यानंतर त्यांना असे आढळून आले की दावा मिळकतीचे काही भागच रिकामे करण्यात आले आहेत. सदर कारणांमुळे वादींचा संशय बळावला की नोंदणी प्रक्रिया प्रतिवादींकडुन जाणूनबुजून विलंबित केली जात आहे, त्यामुळे दावा मिळकतीचा शांततापूर्ण ताबा वादींना देण्याचा कोणताही हेतू नसल्याचे दिसून आले.

१७. वादी यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, त्यानंतर सदर प्रतिवादी साठेकरारांच्या नोंदणीसाठी तारीख आणि वेळ निश्चित करण्यात अयशस्वी झाल्यामुळे, वादीने दिनांक २९ जानेवारी २०२५ रोजी त्यांचे प्रतिनिधी श्री. अभिनय कुलकर्णी यांच्यामार्फत, श्री. जिगर अतुल शाह आणि श्री. राजेश मिश्रा यांच्यासह, साठेकरार करण्यासाठी पाली – सुधागड, जि. रायगड येथील उपनिबंधक कार्यालयात गेले व तेथे वादींच्या प्रतिनिधीने सुरुवातीला आठ पेक्षा जास्त मूळ साठेकरार उपनिबंधकांना सादर केली. जेव्हा आठ साठेकरार उपनिबंधकांसमोर सादर केली गेली, तेव्हा प्रतिवादी क्र.१ ची बहिण श्रीमती लताबाई कळंबे व इतर ५–६ अज्ञात व्यक्तिंनी उपनिबंधक कार्यालयात जबरदस्तीने प्रवेश केला आणि वादीच्या वतीने उपस्थित असलेल्या प्रतिनिधींना शिवीगाळ केली, त्यांच्यावर हल्ला केला आणि उपनिबंधकांसमोर सादर केलेले आठ मूळ साठेकरार हिसकावून घेतले आणि त्यांना त्यांचे सार्वजनिक कार्य करण्यापासून रोखले. प्रतिवादींचे २१ साठेकरारांपैकी १३ साठेकरार वादीच्या ताब्यात आहेत, तर ८ साठेकरार प्रतिवादी किंवा त्यांचे नातेवाईक श्रीमती लताबाई कळंबे यांच्या ताब्यात आहेत. प्रतिवादींच्या अशा वर्तनामुळे वादी यांनी त्यांच्या

प्रतिनिधीमार्फत दिनांक २९ जानेवारी २०२५ रोजी पोलीस महानिरीक्षक, पोलीस महासंचालक आणि पोलीस अधीक्षक यांना ईमेलद्वारे प्राथमिक तक्रार दाखल केली आणि दिनांक १० फेब्रुवारी २०२५ रोजी पाली पोलीस ठाण्याला पत्राद्वारे सविस्तर तक्रार केली. त्या व्यतिरिक्त नियुक्त वकिलांनी ईमेलद्वारे प्राथमिक तक्रार देखील केली होती.

१८. वादी यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, दिनांक २१ मार्च २०२५ रोजीच्या पत्राद्वारे, उपनिबंधक कार्यालयाने स.क्र.२७/१, २७/२ आणि २७/४ शी संबंधित विक्री दस्त नोंदणी करण्यास नकार दिला, त्याऐवजी परिपत्रकाअंतर्गत नमूद केलेल्या आवश्यकतानुसार दावा मिळकतीच्या कागदपत्रांसह नकाशा (फॉर्म अ) जोडण्याचा आग्रह धरला. उपनिबंधक कार्यालयाने घेतलेली भूमिका आता योग्य राहिली नाही, कारण मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने परिपत्रकाच्या नियम ४४(१) (i) मध्ये विशेषतः असे म्हटले आहे की, विखंडन कायद्याअंतर्गत विहित केलेल्या मानक क्षेत्रापेक्षा कमी येणाऱ्या जमिनीच्या तुकड्यांसंबंधी विक्री दस्त नोंदणीसाठी मंजूर लेआउट सादर करणे अनिवार्य होते.

१९. वादी यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, दिनांक २२ मे २०२५ रोजीच्या पत्राद्वारे, रायगड पोलीसांच्या आर्थिक गुन्हे शाखेने वादींना कळवले की, तक्रार दिवाणी स्वरुपाची आहे आणि त्यानुसार तक्रार फेटाळण्यात आली आहे. वादी व प्रतिवादी यांनी आपापसात वाद शांततेने सोडवण्याचा प्रयत्न केला, परंतु त्यांच्यात प्रभावीपणे तोडगा काढण्यात यश आले नाही.

२०. वादी यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, प्रतिवादींच्या वर्तनावरुन ते जाणूनबुजून साठेकरार नोंदणी करण्यास टाळाटाळ करत होते

आणि दुर्लक्ष करत होते आणि म्हणूनच वादी यांनी दिनांक १२ जुलै २०२५ रोजी रायगड जिल्हयातील उपनिबंधक कार्यालयाला पत्र पाठवुन दावा मिळकती संबंधित कोणत्याही त्रयस्थ व्यक्तीला साठेकरारांची नोंदणी करण्यापासून परावृत्त करण्याची विनंती केली होती.

२१. वादी यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, सप्टेंबर २०२५ च्या सुमारास एका तारखे शिवायच्या पत्राद्वारे, वादी क्र.१ ने सब–रिजिस्ट्रार कार्यालयाला विनंती केली होती की, स.क्र.२१/१४ च्या संदर्भात विक्री कराराची नोंदणी त्वरित करावी. तसेच सप्टेंबर २०२५ च्या सुमारास एका तारीख नसलेल्या पत्राद्वारे, वादी क्र.५ ने सब–निबंधक कार्यालयाला विनंती केली की, स.क्र.२७/१, २७/२ आणि २७/४ च्या संदर्भात विक्री कराराची नोंदणी त्वरित करावी. ही विनंती विशेषतः नोंदणी कायदा, १९०८ अंतर्गत विहित केलेल्या आठ महिन्यांच्या वैधानिक नोंदणी कालावधीत (उक्त विक्री करार योग्य प्राधिकरणाने मुद्रांक शुल्काच्या निर्णयासाठी जप्त केला होता हे लक्षात घेता) असल्याने करण्यात आली. वादी क्र.५ ने उपनिबंधकांना नोंदणी कायदा, १९०८ किंवा इतर कोणत्याही सक्षम वैधानिक तरतुदींनुसार दिलेल्या अधिकारांचा वापर करुन अशा नोंदणीसाठी प्रतिवादींचे सहकार्य मिळवण्याची विनंती केली. तथापि, या पत्राला कोणताही प्रतिसाद मिळालेला नाही.

२२. वादी यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, प्रतिवादींनी वादी आणि प्रतिवादी यांच्यात झालेल्या साठेकराराचे उल्लंघन केले आहे. कायद्यानुसार साठेकरारांची नोंदणी विहित कालावधीत पूर्ण करणे आवश्यक आहे आणि साठेकरारांची नोंदणी करण्यात अयशस्वी होणे त्यांच्या दायित्वांचे उल्लंघन ठरेल याची माहिती असूनही, प्रतिवादी हे साठेकरारांची

नोंदणी पूर्ण करण्यासाठी उपनिबंधक कार्यालयात उपस्थित राहिले नाहीत.

२३. वादी यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, साठेकराराच्या अंमलबजावणीनुसार, वादींनी साठेकरारांतर्गत नमूद केलेल्या सर्व जबाबदाऱ्यांचे पालन केले आहे. वादींनी स.क्र.२०/४२/अ येथील जमिनीच्या विक्री मोबदल्याच्या ९५% म्हणुन रक्कम रुपये ४,२५,००,०००/– (रक्कम रुपये चार कोटी पंचवीस लाख रुपये मात्र) आणि त्या व्यतिरिक्त, रक्कम रुपये ४७,८९,६५५/– (रक्कम रुपये सत्तेचाळीस लाख एकोण नव्वद हजार सहाशे पंचावन्न मात्र) इतकी मोठी रक्कम दिली आहे. त्यानुसार, उपरोक्त मोबदला एकुण रक्कम रुपये ४,७२,८९,६५५/– (रक्कम रुपये चार कोटी बहात्तर लाख एकोण नव्वद हजार सहाशे पंचावन्न फक्त) इतका होतो. रक्कम रुपये २०,९६,२२,७४३/– (रुपये वीस कोटी शहाण्णव लाख बावीस हजार सातशे त्रेचाळीस मात्र), तसेच, साठेकरारांच्या अंमलबजावणी आणि नोंदणीसाठी वादी यांनी स्टॅम्प ड्युटी आणि नोंदणी शुल्कासाठी रक्कम रुपये १,०९,९१,०००/– (रक्कम रुपये एक कोटी नऊ लाख एक्याण्णव हजार रुपये मात्र) इतकी रक्कम खर्च केली आहे आणि भरली आहे. म्हणुन, आजपर्यंत, वादी यांनी रक्कम रुपये ५,८२,८०,६५५/– (रक्कम रुपये पाच कोटी ब्याऐंशी लाख ऐंशी हजार सहाशे पंचावन्न मात्र) इतकी रक्कम गुंतवली आहे, ज्यामध्ये मालकी हक्क तपासणी, कायदेशीर खर्च आणि इतर पूरक खर्चासाठी वादी यांनी केलेला खर्च समाविष्ट नाही. तसेच, साठेकरारांच्या नोंदणीच्या वेळी आणि दावा मिळकतींचा ताबा देताना प्रतिवादींना ते देण्यासाठी वादींनी वरील डिमांड ड्राफ्ट मिळवले होते. यावरुन असे दिसून येते की वादी यांच्याकडे व्यवहार पूर्ण करण्यासाठी पुरेशी रक्कम होती. साठेकराराच्या अंमलबजावणीच्या तारखेपासून, वादी नेहमीच विक्री व्यवहार

पूर्ण करण्यास तयार आणि इच्छुक होते आणि आजही तयार आहेत.

२४. वादी यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, प्रतिवादींना उर्वरित रक्कम देयकासाठी उपलब्ध ठेवण्यात आली होती आणि व्यवहार पूर्ण होण्यास झालेल्या विलंबामुळे वादींचे मोठे नुकसान होत आहे. प्रतिवादी यांनी साठेकरारात नमुद केलेल्या अटी आणि शर्तींनुसार अटींची पूर्तता केल्याच्या तारखेपासून ४५ दिवसांच्या आत साठेकरारांची नोंदणी झाली पाहिजे. तथापि, वारंवार विनंती करुनही, प्रतिवादी साठेकरारांची नोंदणी करण्यासाठी उपनिबंधक कार्यालयात उपस्थित राहिले नाहीत. प्रतिवादी हेतु पुरस्सर, जाणुनबुजुन आणि संगनमताने साठेकरारांच्या नोंदणीसाठी रजिस्ट्रारच्या कार्यालयात उपस्थित राहण्यास दुर्लक्ष करत आहेत जे साठेकराराचे उल्लंघन दर्शवते. प्रतिवादी आता संबंधित अधिकाऱ्यांकडून आवश्यक परवानग्या आणि मान्यता न घेता आणि दावा मिळकतींवर वादी यांना सूचना न देता बेकायदेशीरपणे माती उपसत आहेत, विदयमान नागरी संरचना पाडत आहेत आणि बेकायदेशीरपणे झाडे तोडत आहेत. त्यामुळे वादी यांना सदरचा दावा दाखल करणे भाग झाले आहे.

२५. वादी यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, सदर दाव्याची सुनावणी आणि अंतिम निकाल लागेपर्यंत वेळ लागू शकतो. प्रतिवादींचे असे बेकायदेशीर कृत्य कायदेशीर नियमांचे उल्लंघन करत आहेत आणि दावा मिळकतींचे मूल्य कमी करत आहे. वादी यांनी रक्कम रुपये ५,८२,८०,६५५/- (रक्कम रुपये पाच कोटी ब्याऐंशी लाख ऐंशी हजार सहाशे पंचावन्न मात्र) इतकी रक्कम गुंतवली आहे ज्यामध्ये मोबदला रक्कम तसेच मुद्रांक शुल्क आणि नोंदणी शुल्क समाविष्ट आहे.

२६. प्रतिवादी यांनी त्यांचे नोकर, एजंट आणि प्रतिनिधींना दावा

मिळकतींची विक्री, हस्तांतरण, ताबा वेगळे करणे, भार टाकणे किंवा कोणत्याही प्रकारे दावा मिळकतीमध्ये कोणतेही त्रयस्थ इसमांचे हक्क किंवा हितसंबंध निर्माण केल्यास वादीचे कधीही भरुन न येणारे नुकसान होईल. त्यामुळे वादी यांनी सदरचा तुर्तातुर्त मनाईचा अर्ज मंजुर करण्यात यावा अशी विनंती केली आहे.

२७. प्रतिवादी क्र.२ ते ५ चे अखत्यारी प्रतिवादी क्र.१ यांनी दाव्याकामी हजर होवुन त्यांचे म्हणणे व कैफियत निशाणी क्र.४० वर दाखल केले आहे. त्यांनी वादींच्या दाव्यातील कथने नाकारलेली आहेत. त्यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, बेतुल रिसॉर्ट्स प्रायव्हेट लिमिटेड नावाची कंपनी कायद्याच्या तरतुदींनुसार नोंदणीकृत कंपनी आहे आणि प्रतिवादीं विरुध्द विशिष्ट कामगिरी, ठराव, कायम स्वरुपी निरंतर मनाई आदेशासाठी त्यांनी सदरचा दावा दाखल केला आहे. स्पेसिफीक रिलीफ ॲक्ट १९६३ च्या कलम १०, ३४, ३८ आणि ३९ अंतर्गत हा दावा खोटा, निराधार, फालतू, अस्पष्ट आणि त्रासदायक आहे आणि कायद्याच्या तरतुदींनुसार किंवा दाव्यात केलेल्या तथ्यांनुसार तो कायम ठेवण्या योग्य नाही, म्हणुन वादींनी दाखल केलेला दावा रद्द करण्यास पात्र आहे. प्रतिवादीं विरुध्दच्या दावा आणि मनाई आदेश अर्जात दावा केलेल्या सवलती वगळता, वादी कोणत्याही सवलतीसाठी पात्र नाहीत, त्यामुळे सदरचा अर्ज भरपाईच्या खर्चासह फेटाळला जाऊ शकतो.

२८. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, वादी न्यायालयात स्वच्छ हातांनी आलेले नाहीत. वादी हे दावा मिळकतींचे प्रामाणिक खरेदीदार आहेत हे दाखवण्यात अपयशी ठरले आहेत आणि वादी क्र.१ आणि प्रतिवादी यांच्यात फक्त दावा मिळकतींच्या बाबतीत दिनांक

१८/०९/२०२४ रोजी झालेल्या साठेकराराच्या कलम क्र.१ ते २५ नुसार वादींनी त्यांचे करारात्मक दायित्व पार पाडले आहे. वादीच्या दाव्यातील कथनांचे अवलोकन केल्यास असे दिसून येते की, दिनांक १८/०९/२०२४ रोजी झालेल्या साठेकरारानंतर वादी क्र.१ आणि या प्रतिवादींमध्ये दावा मिळकतींच्या संदर्भात वादी क्र.२ ते ६ च्या नावे साठेकरार अंमलात आणण्यासाठी आणि नोंदणी करण्यासाठी लेखी स्वरुपात कोणताही दस्तऐवज तयार केलेला नाही. त्याच प्रमाणे, दावा मिळकती संदर्भात सदर प्रतिवादी आणि वादी क्र.१ यांच्यामध्ये रक्कम रुपये २०,९६,२२,७४३/– (रक्कम रुपये वीस कोटी शहाण्णव लाख बावीस हजार सातशे त्रेचाळीस मात्र) रुपयांचा सुधारित मोबदला झाल्याचे दर्शविणारा कोणताही साठेकरार / किंवा दस्तऐवज नाही. प्रतिवादी आणि वादी क्र.२ ते ६ यांच्यात दावा मिळकतींच्या बाबतीत कोणताही करारात्मक संबंध नाही आणि वादी क्र.२ ते ६ हे दिनांक १८/०९/२०२४ च्या विक्री करारात (साठेकरार) पक्षकार नाहीत, म्हणून, वादी क्र.२ ते ६ यांनी वादी क्र.१ सह पक्षकार म्हणुन या प्रतिवादीं विरुध्द दाखल केलेला दावा कायम ठेवण्या योग्य नाही.

२९. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, दिनांक १८/०९/२०२४ रोजीच्या साठेकरारात कलम ३, ७, १०, १५, १७ (क) तसेच इतर अटी आणि शर्तीनुसार त्यांच्या कराराच्या दायित्वाचा भाग पाळण्यात अयशस्वी ठरले आहेत, म्हणुन दिनांक १८/०९/२०२४ रोजीच्या साठेकरारात विहित केलेल्या वेळेची मुदत संपल्यानंतर अशा परिस्थितीत वादींनी दाखल केलेला दावा हा मुदतीत दाखल केला नाही.

३०. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की,

वादी क्र.१ ने त्यांच्या संचालकांची माहिती आणि वादी क्र.१ च्या संचालकांची संख्या नमुद केली नाही. वादींनी त्यांचे नाव आणि रेकॉर्डवरील तपशील नमुद करुन इतर संचालकांचे अधिकृतीकरण दाखल केले नाही. वादी क्र.१ यांनी जिगर अतुल शाह यांना त्यांच्या वतीने या मा. न्यायालयासमोर सदरचा दावा दाखल करण्यास अधिकृत केले असुन वादातील इतर संचालकांची नावे नमुद केली नाहीत. वादी यांनी दाखल केलेल्या कागदपत्रांचे अवलोकन केल्यावर, दावा दाखल करताना कंपनी कायद्याच्या तरतुदी आणि दिवाणी प्रक्रिया संहितेच्या आदेश VI नियम १४ च्या तरतुदींचे उल्लंघन झाल्याचे रेकॉर्डवर दिसून येते.

३१. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, त्यांनी दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ७ नियम ११ च्या तरतुदींनुसार स्वतंत्र अर्ज दाखल केला आहे. वादी यांनी दावा दाखल करण्यासाठी दाव्यात कारवाईचे विशिष्ट कारण नमुद केलेले नाही. तसेच वादी यांचा सदरचा दावा अत्यंत कमी मुल्यांकित आहे. वादी दावा मिळकतींच्या बाबतीत ठराव आणि मनाई आदेश मागत आहेत, ज्याचे मुल्यांकन प्रचलित बाजार मुल्यानुसार करणे आवश्यक आहे किंवा रक्कम रुपये २५,००,००,०००/– (रक्कम रुपये पंचवीस कोटी मात्र) जे जास्त असेल ते वादी सदर दाव्याच्या दाखल तारखेपासून विक्री कराराच्या अटी आणि शर्तींचे उल्लंघन, वादी यांना झालेले नुकसान इत्यादींसाठी देयके आणि वसुलीच्या तारखेपर्यंत १८% वार्षिक व्याजासह रक्कम रुपये १,००,००,००,०००/– (रक्कम रुपये शंभर कोटी मात्र) भरपाईची सवलत मागत आहेत. वादीच्या कलम २४ नुसार असे दिसुन येते की, वादी यांनी दाव्यातील प्रत्येक सवलतीनुसार मूल्यांकनाचे विभाजन केले आहे. तसेच आवश्यक तो कोर्ट फी स्टॅम्पही

भरला नाही. वादी क्र.२ ते ६ हे दिनांक १८/०९/२०२४ च्या साठेकरारात पक्षकार नाहीत, त्यामुळे वादी क्र.२ ते ६ यांना सदर प्रतिवादीं विरुध्द दावा मिळकतीच्या बाबतीत दावा दाखल करण्याचा अधिकार नाही. दिवणी प्रक्रिया संहिता आदेश ७ नियम ११ अंतर्गत अर्जात प्रतिवादींनी आक्षेप घेतला आहे. वर नमूद केलेल्या अर्जातील मजकुर या लेखी विधानाचा भाग म्हणून मानले जावे.

३२. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, दिनांक १८/०९/२०२४ रोजीच्या साठेकरारात वादी क्र.२ ते ६ पक्षकार नसल्याने आणि वादी क्र.१ ने त्यांच्या संचालकांद्वारे किंवा अधिकृत व्यक्तिं द्वारे साठेकरारात विशेषतः नमूद केल्याप्रमाणे निर्धारित वेळेत व्यवहार पूर्ण करण्याच्या त्यांच्या कराराच्या दायित्वाचे पालन करण्यात अयशस्वी ठरले आहेत, म्हणून दिनांक १८/०९/२०२४ रोजीचा साठेकरारामधील कलम १० नुसार संपुष्टात येत आहे आणि वादी क्र.१ ला साठेकराराच्या अटी आणि शर्तींनुसार या प्रतिवादींकडून टोकन रक्कम वसूल करण्याचा अधिकार आहे, म्हणून, प्रतिवादींशी कोणताही करार संबंध नसलेल्या वादी क्र.२ ते ६ च्या दाव्यासाठी रकमेवर आवश्यक कोर्ट फी स्टॅम्प भरणे आवश्यक आहे. दावा दाखल करताना १,००,००,००,०००/– रुपये (रक्कम रुपये शंभर कोटी मात्र) आकारणी केली आहे जे दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ७ नियम ११(ब) चे उल्लंघन आहे आणि या प्रतिवादीं विरुध्द वादींनी दाखल केलेला दावा कायम ठेवण्यायोग्य नाही आणि तक्रार फेटाळली जाऊ शकते.

३३. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, वादी यांनी दाव्याचे मूल्यांकन चुकीचे केले असुन दाव्याकामी त्यांना आवश्यक असलेला कोर्ट फी स्टॅम्प भरण्याचे आवश्यक निर्देश देणे

आवश्यक आहेत. वादी क्र.२ ते ६ हे वादी क्र.१ आणि त्यांच्या अधिकृत व्यक्तिं मार्फत हक्क सांगत आहेत. वादी क्र.१ आणि त्यांच्या व्यक्ती तसेच संचालकांनी दिनांक १८/०९/२०२४ रोजी झालेल्या साठेकराराच्या अटी आणि शर्तीनुसार कराराच्या दायित्वाचा त्यांचा भाग पार पाडण्यात अयशस्वी झाल्यामुळे, वादी क्र.२ ते ६ यांचा वादी क्र.१ मार्फत केलेला दावा बेकायदेशीर आहे. जोपर्यंत वादी क्र.१ ने सदर प्रतिवादीं विरुध्द दावा दाखल करण्यापूर्वी साठेकराराच्या अटी आणि शर्तीनुसार कराराच्या दायित्वाचा भाग पूर्ण केला नाही तोपर्यंत, वादी क्र.२ ते ६ यांना दिनांक १८/०९/२०२४ च्या साठेकराराच्या आधारे प्रतिवादीं विरुध्द सदर दावा दाखल करण्याचा अधिकार नव्हता.

३४. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, त्यांनी त्यांच्या कराराच्या दायित्वाचा भाग पार पाडला आहे आणि दावा मिळकतींचा व्यवहार निर्धारित वेळेत पूर्ण करण्याची तयारी दर्शविली आहे, तथापि, वादी क्र.१ ने त्यांच्या अधिकृत व्यक्तिं द्वारे दिनांक १८/०९/२०२४ रोजीच्या साठेकराराच्या अटी आणि शर्तीनुसार कराराच्या दायित्वाचा भाग पार पाडण्यास नकार दिला आहे आणि वादी क्र.१ किंवा त्यांच्या नामनिर्देशित व्यक्तिंच्या नावे विशिष्ट कामगिरीसाठी सध्याचा दावा दाखल केला आहे जो पूर्णपणे बेकायदेशीर आहे. वादी क्र.१ ने दिनांक १८/०९/२०२४ रोजीच्या साठेकराराच्या अंमलबजावणीच्या तारखेपासून ४५ दिवसांच्या आत व्यवहार पूर्ण केला नाही म्हणुन सदर साठेकराराच्या अटी आणि शर्तीनुसार या प्रतिवादींना कराराच्या बंधनाचा त्यांचा भाग पूर्ण करण्यास भाग पाडू शकत नाही. वादी क्र.१ किंवा वादी क्र.२ ते ६ यांनी त्यांचे कायदेशीर हक्क नमुद केले नाहीत. वादींना सदर

प्रतिवादीं विरुध्द सदर दावा दाखल करण्याचा कोणताही अधिकार नाही.

३५. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, साठेकराराच्या कलम क्र.१७ नुसार वादी क्र.१ ने कराराच्या त्यांच्या भागाचे पालन करण्यात अयशस्वी झाल्यामुळे, वादी क्र.१ ला दिनांक १८/०९/२०२४ रोजीच्या साठेकराराच्या अंमलबजावणीच्या वेळी त्यांनी अंशतः रक्कम म्हणून दिलेली रक्कम मिळविण्यासाठी सदर साठेकराराच्या कलम क्र.१० नुसार दावा करण्याचा अधिकार आहे.

३६. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, ते दावा मिळकतींचे मालक आहेत. दिनांक १८/०९/२०२४ रोजीच्या साठेकराराच्या अंमलबजावणीच्या वेळी, वादी क्र.१ ने दावा मिळकतींच्या मालकीची पडताळणी करण्यासाठी प्रतिवादींकडून दावा मिळकतींचे मालकी हक्काचे कागदपत्रे मागितल्याने प्रतिवादींनी त्यांच्याकडे असलेले मूळ मालकी हक्काचे कागदपत्रे वादी क्र.१ ला सुपूर्द केले आहेत आणि दावा मिळकतीच्या बाबतीतील मूळ कागदपत्रे हे अजूनही वादी क्र.१ कडेच आहेत. कलम क्र.१० नुसार साठेकरारच्या मजकुराचे अवलोकन केल्यावर प्रथमदर्शनी असे दिसून येते की, दावा मिळकतीच्या मालकी हक्कात दोष असल्यास आणि सदर प्रतिवादी दावा मिळकतींचे विक्री योग्य मालकी हक्क साफ करण्यास असमर्थ असल्यास, त्या परिस्थितीत, साठेकरार स्वतःहून संपतो आणि प्रतिवादी वादी क्र.१ कडून मिळालेला भाग परत करण्यास बांधील आहेत. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ हे कुटुंबातील सदस्य आणि नातेवाईक आहेत. दिनांक १८/०९/२०२४ रोजीचा साठेकरार प्रतिवादी मालक म्हणून आणि वादी क्र.१ खरेदीदार म्हणून त्यामध्ये विशेषतः नमूद केलेल्या मान्य अटी आणि शर्तींवर करण्यात आला. दिनांक १८/०९/२०२४ रोजी सार्वजनिक

नोटरीसमोर साठेकरार करण्यात आला. सदर साठेकरारावर श्री. ऋषिकेश किसन ठाकूर यांनी वादी क्र.१ आणि प्रतिवादींचे अधिकृत व्यक्ती म्हणून स्वाक्षरी केली आहे.

३७. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, सदर साठेकरारामधील मान्य केलेल्या अटी आणि शर्तींनुसार, सदर मिळकतींचे आणि जमिनींचे दोन भाग करण्यात आले – वनक्षेत्रातील जमीन आणि निवासी क्षेत्रातील जमीन. सदर साठेकराराच्या पृष्ठ क्र.३ वरील सदर साठेकराराच्या मजकुराचे अवलोकन केल्यावर, वनक्षेत्राच्या क्षेत्राबद्दल विशेषतः खुलासा करण्यात आला आहे आणि सदर साठेकरारामध्ये दर्शविल्याप्रमाणे सर्व्हे क्रमांक आणि खाते क्रमांक १८८ तसेच इतर जमिनींचे तपशील देखील सदर साठेकरारामध्ये नमुद करण्यात आले आहेत. सदर साठेकरार आणि त्यात नमूद केलेल्या क्षेत्राच्या अटी आणि शर्तींनुसार तसेच वन क्षेत्रातील जमीन आणि निवासी क्षेत्राचा दर आणि प्रति एकर एकूण मोबदला रक्कम रुपये २५,००,००,०००/– (रक्कम रुपये पंचवीस कोटी रुपये मात्र) पूर्ण मोबदला रक्कम म्हणून दाखवण्यात आली आहे. प्रतिवादींना त्यांच्या तातडीच्या गरजा पूर्ण करण्यासाठी आर्थिक मदतीची आवश्यकता होती, म्हणून त्यांनी दावा मिळकती वादी क्र.१ ला सदर साठेकराच्या अटी आणि शर्तींवर विकण्याचा निर्णय घेतला आहे आणि सदर साठेकराच्या अंमलबजावणीच्या वेळी सदर साठेकराच्या पृष्ठ क्र.१२ वर नमुद केले की प्रतिवादींना तातडीने पैशांची आवश्यकता आहे, म्हणून त्यांनी सदर दावा मिळकती वादी क्र.१ ला सदर साठेकराच्या कलम क्र.१७ नुसार विक्री करण्याचा निर्णय घेतला आहे आणि वादी क्र.१ ने व्यवहार पूर्ण करण्यास सहमती दर्शविली आहे.

३८. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, वादी क्र.१ आणि प्रतिवादी यांच्यात पूर्ण मोबदल्याची रक्कम कमी करण्यासाठी किंवा दावा मिळकतीचे क्षेत्रफळ कमी करण्यासाठी इतर कोणतेही कागदपत्रे तयार केलेली नाहीत. वादींनी स्वतः एकूण ७६ एकर जमीन घेतली असल्याचे नमुद केले आहे, तथापि, वादींनी बेकायदेशीरपणे या प्रतिवादींच्या लेखी संमतीशिवाय, विशेषतः परिच्छेद क्र.८ मध्ये नमुद केले आहे की "एकूण सुधारित मोबदल्याच्या रकमेपैकी रक्कम रुपये २०,९६,२२,७४३/- (रक्कम रुपये वीस कोटी शहाण्णव लाख बावीस हजार सातशे त्रेचाळीस मात्र) ही वादींनी सुधारित केलेली रक्कम आहे आणि विविध व्यक्तिंच्या नावे तयार केलेल्या साठेकरारांवर (एकूण २१) मुद्रांक शुल्क भरले आहे." वादी क्र.१ ला हे चांगलेच माहिती होते की सदर साठेकरारच्या अंमलबजावणीच्या वेळी एकूण मोबदला रक्कम रुपये २५,००,००,०००/- (रक्कम रुपये पंचवीस कोटी मात्र) निश्चित करण्यात आली होती. परंतु वादी क्र.१ ने त्यांच्या अधिकृत व्यक्तिं द्वारे सदर साठेकरारामध्ये मान्य केल्याप्रमाणे पूर्ण मोबदला रक्कम देण्यास टाळाटाळ केली आहे, म्हणून, प्रतिवादींनी निर्धारित वेळेत उपनिबंधकांकडे हजर राहण्याचे टाळले आहे. त्यामुळे वादी यांना सदर प्रतिवादीं विरुध्द सदरचा दावा करण्याचा कोणताही अधिकार नाही.

३९. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, वादी क्र.१ आणि प्रतिवादी यांच्यात झालेल्या विक्री कराराच्या अटी आणि शर्तींनुसार वादी क्र.१ प्रतिवादींना संपूर्ण मोबदला देण्यात अयशस्वी ठरले आहे, म्हणून, साठेकराराच्या अटी आणि शर्तींनुसार साठेकरार नोंदणीकृत असायला हवा होता. वादी दावा मिळकती संदर्भात सदर साठेकराराच्या

अंमलबजावणीच्या तारखेपासून ४५ दिवसांच्या आत अटी पूर्ण करु शकले नाहीत. तसेच नागरी संरचना पाडण्याबाबत दाव्यातील वादी यांनी केलेला दावा पूर्णपणे खोटा आणि निराधार आहे. दावा मिळकती प्रतिवादीच्या वापरात, कब्जात आणि ताब्यात आहेत. प्रतिवादींना वादी क्र.१ कडून टोकन रक्कम म्हणून मोबदला रक्कम मिळाली आहे. वादी क्र.१ ने कोणत्याही लेखी संमतीशिवाय आणि या प्रतिवादींनी केलेल्या कागदपत्रांशिवाय सुधारित मोबदला दर्शविण्याच्या मार्गाने साठेकरार तयार केले आहेत म्हणुन वादींचा दावा बेकायदेशीर आहे. वादी क्र.१ ने प्रतिवादींना दिलेली रक्कम रुपये ४,७२,८९,६५५/-(रक्कम रुपये चार कोटी बहात्तर लाख एकोण नव्वद हजार सहाशे पंचावन्न मात्र) इतकी रक्कम प्रतिवादी वादी क्र.१ ला परत करण्यास तयार आहेत. वादी क्र.१ ने दिनांक १८/०९/२०२४ च्या साठेकराराच्या अटी आणि शर्तींचे पालन केले नाही आणि वादी क्र.१ ते ६ च्या नावाने फसवणूकीने साठेकरार तयार केला आणि एकूण मोबदला रक्कम न देता सब-रजिस्ट्रार ऑफ अॅश्युरन्ससमोर अंमलात आणण्याचा आणि नोंदणी करण्याचा प्रयत्न केला आणि दाव्यामध्ये बेकायदेशीर आणि फसवणूकीने रक्कम रुपये २०,९६,२२,७४३/- (रक्कम रुपये वीस कोटी शहाण्णव लाख बावीस हजार सातशे त्रेचाळीस मात्र) चा सुधारित मोबदला नमुद केला. वादी क्र.१ ने सदर प्रतिवादींना टोकन रक्कम दिली आहे आणि सदर प्रतिवादींनी साठेकरारावर स्वाक्षरी केली, त्यानंतर, साठेकरार सब-रजिस्ट्रार ऑफ अॅश्युरन्ससमोर नोंदणी केली. त्यानंतर सदर प्रतिवादींनी दिनांक १८/०९/२०२४ च्या साठेकराराच्या अटी आणि शर्तींनुसार वादी क्र.१ कडून संपूर्ण मोबदला रक्कम मागितली असता वादी यांनी ती नोंदणीच्या वेळी देण्यास टाळाटाळ केली, म्हणून, प्रतिवादींनी साठेकराराची नोंदणी करण्यासाठी सब-रजिस्ट्रार ऑफ अॅश्युरन्ससमोर उपस्थित

राहण्याचे टाळले.

४०. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, मौजे भिलपाडा, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील स.क्र.३७/२ आणि ३९/१० च्या सात बारा उताऱ्याचे अवलोकन केल्यावर असे दिसून येते की, त्यात वन क्षेत्राची जमीन असे नमुद करण्यात आले आहे. वादी क्र.१ ला दावा मिळकतीचे आणि त्याच्या क्षेत्राचे महसूल रेकॉर्ड चांगले माहित आहेत. विक्री दस्तावेजातील मजकुराचे अवलोकन केल्यावर असे दिसून येते की, जर वादी क्र.१ ला माहिती होती की दावा मिळकती आणि त्याचे भाग वन क्षेत्राची जमीन आहे आणि साठेकरारामधील पक्षकारांमध्ये मान्य केलेल्या अटी शिथिल केल्याशिवाय विक्री दस्तावेज अंमलात आणता येत नाही आणि नोंदणी करता येत नाही. अशा परिस्थितीत, वादींच्या बाजूने विक्री दस्तावेज अंमलात आणण्यासाठी आणि नोंदणी करण्यासाठी दाव्यात मागितलेला दिलासा प्रथमदर्शनी बेकायदेशीर आहे आणि अशा कागदपत्रांची नोंदणी करता येत नाही कारण ती कायद्यानुसार परवानगी नाही. प्रतिवादी हे वादींच्या नावे २१ साठेकरार करण्यास आणि नोंदणी करण्यास बांधील नाही.

४१. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, त्यांनी तहसीलदार, सुधागड, जि. रायगड यांच्याकडून माती काढण्या संदर्भात ५० ब्रासची परवानगी घेतली आहे आणि त्यानुसार रॉयल्टी भरली आहे. वादींनी बेकायदेशीर माती काढण्याबाबत, विद्यमान नागरी संरचना पाडण्याबाबत आणि बेकायदेशीरपणे झाडे तोडण्याबाबतच्या तक्रारीत खोटे आरोप केले आहेत. श्री. अभिनव कुलकर्णी आणि श्री. जिगर शाह यांनी प्रतिवादी क्र.३ हृदय उर्फ कृष्णा प्रशांत लाड याच्यासह दिनांक

२३/०८/२०२४ पासून अमेरिकेत असलेल्या प्रतिवादीं विरुध्द खोटी तक्रार दाखल केली आहे. तसेच पोलीस तक्रारी खोट्या आणि क्षुल्लक कारणांवरुन दाखल करण्यात आल्या आहेत. ऋषिकेश ठाकूर यांनी वादी क्र.१ च्या वतीने सदर साठेकरारावर स्वाक्षरी केली आहे. सदर श्री. ऋषिकेश ठाकूर यांना प्रतिवादींसोबत झालेल्या व्यवहाराची चांगली माहिती होती आणि त्यांनी प्रतिवादींच्या अटी आणि शर्तींवर सहमती दर्शविली होती. सदर साठेकरारानुसार व्यवहार पूर्ण झाल्यानंतर, प्रतिवादी एक महिन्यापेक्षा जास्त काळ मिळकतींवर कब्जा करतील आणि त्यानंतर संपूर्ण मोबदला रक्कम मिळाल्यानंतर, प्रतिवादींनी ऋषिकेश ठाकूर आणि प्रतिवादी क्र.१ यांच्यात झालेल्या करारानुसार दावा मिळकती रिकाम्या कराव्या आणि त्यांच्या वस्तू काढून टाकाव्यात. प्रतिवादींनी संपूर्ण कर ग्रामपंचायतीला भरला आहे आणि श्री. ऋषिकेश ठाकूर यांच्याशी मान्य केलेल्या अटी आणि शर्तींनुसार वीज बिल भरले आहे आणि त्याद्वारे सदर साठेकराराच्या अटी आणि शर्तींनुसार व्यवहार पूर्ण करण्याची तयारी दर्शविली आहे.

४२. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, साठेकरार प्रतिवादी आणि वादी क्र.१ यांच्यात झाला होता. वादी क्र.१ ला २१ विक्री करार तयार करण्याचा आणि त्यावर प्रतिवादींची स्वाक्षरी घेण्याचा अधिकार नव्हता आणि प्रतिवादींना ४५ दिवसांच्या आत साठेकरारात मान्य केल्याप्रमाणे पूर्ण मोबदला रक्कम न देता उपनिबंधकांकडे हजर राहण्यास भाग पाडले होते. अशा परिस्थितीत, वादी क्र.२ ते ६ हे प्रतिवादीं विरुध्द दावा मिळकतींच्या बाबतीत विशिष्ट कामगिरी देण्यासाठी सदर दाव्यात आवश्यक पक्षकार नाहीत. वादी क्र.१ ने कोणत्याही कारणाशिवाय वादी क्र.२ ते ६ यांना सदर दाव्यात वादी म्हणून सामील केले आहे. त्यामुळे दावा

फेटाळण्यास पात्र आहे.

४३. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, वादींनी संपुर्ण दावा मिळकतीचे वर्णन केलेले नाही. वादी क्र.१ हे कराराच्या त्यांच्या भागाचे पालन करण्यात अयशस्वी ठरले आहे आणि पूर्ण मोबदला रक्कम न देता फसवणूक करुन प्रतिवादींना उपनिबंधकासमोर वादींच्या नावे २१ विक्री करार नोंदणीकृत करण्यासाठी उपस्थित राहण्यास दबाव आणला आहे जे पूर्णपणे बेकायदेशीर आहेत. वादींचा दावा मिळकतींवर कोणताही कायदेशीर अधिकार, मालकी हक्क आणि हितसंबंध नाही.

४४. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, वादी यांना सदर दावा दाखल करण्याचे कोणतेही कारण नव्हते. वादी यांनी खोट्या आणि क्षुल्लक कारणांवर ईमेल आणि इतर मार्गांनी खोटे पत्रव्यवहार केले आहेत. वादींचा दावा मर्यादेच्या कायद्याने प्रतिबंधित आहे त्यामुळे वादींचा दावा फेटाळला जाऊ शकतो. वादी यांनी दाव्याचे मुल्यांकन योग्य केले नाही. तसेच वादीने सदर दाव्यास कोर्ट फी स्टॅम्प / मुद्रांक योग्य लावलेला नाही.

४५. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, त्यांनी वादी क्र.१ बरोबर साठेकर केला आहे. वादी क्र.२ ते ६ हे वादी क्र.१ कंपनीचे नामनिर्देशित व्यक्ती आहेत याबद्दल प्रतिवादींना माहिती नाही. प्रतिवादींनी साठेकरारामध्ये नमुद केल्याप्रमाणे सुमारे ७६ एकर जमीन वादींनी मान्य केलेल्या अटी आणि शर्तींवर विकण्यास सहमती दर्शविली आहे. वादी क्र.१ ने साठेकरारामध्ये नमुद केल्याप्रमाणे प्रतिवादींना अंशतः मोबदला रक्कम दिली आहे. त्यामुळे, साठेकराराच्या अटी आणि शर्तींनुसार

वादी क्र.१ ने प्रतिवादींना एकुण मोबदला रक्कम देण्यात अयशस्वी ठरल्यामुळे, त्यात विहित केलेल्या वेळेची मुदत संपल्यानंतर आणि कलम क्रमांक (aa) मध्ये प्रतिवादींच्या नावे रक्कम रुपये १६,१६,७७,३२१/– (रक्कम रुपये सोळा कोटी सोळा लाख सत्त्याहत्तर हजार तीनशे एकवीस मात्र) दाखवणे हे साठेकरारच्या अटी आणि शर्तींच्या पूर्णपणे विरुध्द आहे. वादी क्र.१ आणि प्रतिवादी यांच्यातील व्यवहार पूर्ण करण्यासाठीचा कालावधी सदर साठेकराराच्या अंमलबजावणीच्या तारखेपासून ४५ दिवस निश्चित करण्यात आला होता. त्यामुळे, नोंदणी कायद्याअंतर्गत मुद्रांक शुल्काच्या निर्णयासाठी विक्रीपत्र जप्त करुन ८ महिन्यांचा व्यवहार आणि वैधानिक नोंदणी कालावधी पूर्ण करण्यासाठी वादींनी केलेले आरोप आणि नोंदणी कायद्याअंतर्गत उपनिबंधकांचे अधिकार हे सदर दाव्यात वादींनी केलेले कथन खोटे आहे.

४६. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, वादी क्र.१ यांनी त्यांना रक्कम रुपये ४,२५,००,०००/– (रक्कम रुपये चार कोटी पंचवीस लाख मात्र) आणि त्या व्यतिरिक्त रक्कम रुपये ४९,८७,६५५/– (रक्कम रुपये एकोणपन्नास लाख सत्याऐंशी हजार सहाशे पंचावन्न मात्र) दिले आहेत. सदरची रक्कम स.क्र.२०/४२/अ या मिळकती संदर्भात विक्री मोबदल्याच्या ९५% आहे ही बाब प्रतिवादी नाकारतात. वादी क्र.१ ला हे चांगलेच माहिती आहे की सदर साठेकरारामध्ये नमुद केलेल्या मिळकतीच्या बाबतीत संपुर्ण मोबदला रक्कम रुपये २५,००,००,०००/– (रक्कम रुपये पंचवीस कोटी मात्र) निश्चित करण्यात आली होती परंतु सदरची बाब खोटी आहे. तसेच दाव्यात नमूद केल्याप्रमाणे रक्कम रुपये २०,९६,२२,७४३/– (रक्कम रुपये वीस कोटी शहाण्णव लाख बावीस

हजार सातशे त्रेचाळीस मात्र) च्या एकूण सुधारित मोबदल्याच्या रकमेपैकी रक्कम रुपये ४,७२,८९,६५५/– (रक्कम रुपये चार कोटी बहात्तर हजार एकोण नव्वद हजार सहाशे पंचावन्न मात्र) पक्षकारांमध्ये निश्चित करण्यात आल्याचे प्रतिवादी नाकारतात. दावा मिळकतींच्या बाबतीत पूरक करार म्हणून पक्षकारांमध्ये कोणताही करारात्मक लेखी करार नाही. साठेकराराच्या अंमलबजावणी आणि नोंदणीसाठी वादींनी स्टॅम्प ड्युटी आणि नोंदणी शुल्कासाठी रक्कम रुपये १,०९,९१,०००/– (रक्कम रुपये एक कोटी नऊ लाख एक्यान्नव हजार मात्र) व आजपर्यंत वादींनी रक्कम रुपये ५,८२,८०,६५५/– (रक्कम रुपये पाच कोटी ब्याऐंशी लाख ऐंशी हजार सहाशे पंचावन्न मात्र) गुंतवले आहेत याबाबी देखील प्रतिवादी नाकारतात. वादी यांनी नमुद केल्याप्रमाणे ते विक्री व्यवहार पूर्ण करण्यास तयार आणि इच्छुक नाहीत. वादी क्र.१ ने साठेकराराच्या अटी आणि शर्तींनुसार उर्वरित पूर्ण मोबदला रकमेसाठी कधीही डिमांड ड्राफ्ट तयार केलेले नाहीत आणि प्रतिवादींना पैसे देण्याची तयारी दर्शविली नाही.

४७. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, प्रतिवादींनी ज्या उद्देशांसाठी दावा मिळकती वादी क्र.१ ला विकण्यास सहमती दर्शविली आहे त्या उद्देशांसाठी त्यांच्या आवश्यकता पूर्ण करण्यात प्रतिवादींना नुकसान सहन करावे लागले आहे. प्रतिवादी साठेकरार नोंदणी करण्यासाठी उपनिबंधक कार्यालयात उपस्थित राहिले नाहीत आणि वादी किंवा त्यांच्या वकिलांनी मागितलेली आवश्यक कागदपत्रे / माहिती न देवुन व्यवहाराला विलंब केला ही बाब नाकारली आहे. प्रतिवादी संबंधित अधिकाऱ्यांकडून आवश्यक परवानगी आणि मान्यता न घेता आणि दाव्याच्या मालमत्तेवर वादींना सूचना न देता बेकायदेशीरपणे माती उत्खनन

करत आहेत, विद्यमान नागरी संरचना पाडत आहेत आणि बेकायदेशीरपणे झाडे तोडत आहेत ही बाब देखील प्रतिवादी नाकारतात. प्रतिवादी हे देखील नाकारतात की जर विक्री कराराची विशिष्ट कामगिरी मंजूर केली गेली नाही आणि विक्री दस्त नोंदणीकृत केला गेला नाही, तर त्याचा दावा मिळकतींवरील वादी यांच्या हक्कावर विपरीत परिणाम होईल.

४८. प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, मूळ विक्री दस्तांवर प्रतिवादींची स्वाक्षरी मिळवून वादींनी फसवणूक केली आहे, म्हणून, वादी यांच्याकडे असलेले मूळ विक्री दस्त प्रतिवादींना देण्यास बांधील आहेत. परंतु प्रतिवादींकडून ८ मूळ विक्री दस्त मागण्याचा वादी यांना अधिकार नाही. वादींच्या नावे २१ विक्री करार तयार करणे हे वादींनी एकमेकांशी संगनमत करुन केलेले फसवे कृत्य आहे. वादी यांनी सदर दाव्यात कारवाईचे खरे कारण नमूद केलेले नाही. महाराष्ट्र कोर्ट फी कायद्याअंतर्गत कायद्याच्या तरतुदींनुसार दाव्याचे योग्य मूल्यांकन केले जात नाही. केवळ या कारणास्तव, वादींचा दावा खर्चासह रद्द केला जाऊ शकतो वादी प्रथमदर्शनी केस तयार करण्यात अयशस्वी ठरले आहे. सोयीचा समतोल प्रतिवादींच्या बाजूने आहे. वादींचा सदरचा मनाई आदेशाचा अर्ज खर्चासह रद्द करण्याची विनंती प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांनी केली आहे.

४९. वादी व प्रतिवादीच्या परस्पर विरोधी कथनांवरुन खालील मुद्दे निष्कर्षासाठी उपस्थित झाले. ते मुद्दे व त्यावरील निष्कर्ष कारणमिमांसेसह खालीलप्रमाणे;

अ.क्र.	**मुद्दे**	**निष्कर्ष**
०१.	वादीने त्यांचे पक्षात स्वीकृतदर्शनी केस	नकारार्थी.

	असल्याचे सिद्ध केले आहे काय ?	
०२.	न्यायाचा समतोल वादीचे बाजुने आहे काय ?	नकारार्थी.
०३.	अर्ज नामंजुर केल्यास वादीची अपरिमित हानी होणार आहे काय ?	नकारार्थी.
०४.	अंतिम आदेश काय ?	वादीचा अर्ज खर्चासह नामंजुर करण्यात येतो.

५०. अभिलेखावरील दाखल कागदपत्रांचे काळजीपूर्वक अवलोकन केले. वादीतर्फे विद्वान वकील श्री. एस. वाय. बारटक्के त्याचप्रमाणे प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांचे तर्फे विद्वान वकील श्री. आर. के. मिश्रा यांचा युक्तीवाद ऐकला. त्याच प्रमाणे दोन्ही विद्वान वकीलांनी दाखल केलेल्या न्यायनिवाडयाचे अवलोकन केले.

:: **कारणमिमांसा** ::

मुद्दा क्र.१ ते ३ बाबत :-

५१. सदरचे सर्व मुद्दे परस्परांशी संलग्न असल्यामुळे त्यावरील विश्लेषण एकत्रीतपणे नोंदवित आहे. वादीने प्रस्तुतचा तुर्तातुर्त ताकीदीचा अर्ज दाखल करुन त्यामध्ये प्रतिवादी यांनी त्यांचे नोकर, एजंट आणि प्रतिनिधींना दावा मिळकतींची विक्री, हस्तांतरण, ताबा वेगळे करणे, भार टाकणे किंवा कोणत्याही प्रकारे दावा मिळकतीमध्ये कोणतेही त्रयस्थ इसमांचे हक्क किंवा हितसंबंध निर्माण केल्यास वादीचे कधीही भरुन न येणारे नुकसान होईल. त्यामुळे वादी यांनी सदरचा तुर्तातुर्त मनाईचा अर्ज मंजुर करण्यात यावा अशी तुर्तातुर्त ताकीद प्रतिवादी यांच्या विरुध्द मिळणेची विनंती केली आहे.

५२. स्पेसिफिक रिलीफ कायद्याचे तरतुदीनुसार जो पक्षकार

तुर्तातूर्त ताकिदीची मागणी करीत असेल त्याने न्यायालयासमोर स्वच्छ हाताने येणे आवश्यक असते आणि जर त्याच्या मागणीप्रमाणे जर तुर्तातूर्त ताकीद दिली गेली नाही तर त्याचे पैशाच्या स्वरुपात कधीही न भरुन येणारे असे नुकसान होणार आहे ही बाब त्याने शाबीत करावी लागते. त्याचप्रमाणे वादी जर प्रतिवादी विरुध्द तुर्तातुर्त ताकीदीची मागणी करीत असेल तर स्वीकृतदर्शनी केस त्याचे लाभांत असुन न्यायाचा तराजुही वादीचे लाभांत आहे, तसेच मागणीप्रमाणे तुर्तातुर्त ताकीद दिली गेली नाही तर त्यांचे पैशाच्या स्वरुपात कधीही न भरुन येणारे असे अपरिमित नुकसान होणार आहे या बाबी त्यांनी न्यायालयासमोर सिध्द कराव्या लागतात.

५३. वादीने केलेल्या कथनानुसार, इस्टेट एजंट्सनी वादी क्र.२ ला कळवले की सुधागड तालुक्यातील चिवे गावात सुमारे १०० एकर जमीन विक्रीसाठी उपलब्ध असुन सदर जमिनीची किंमत अंदाजे २५,००,०००/– रुपये (रक्कम रुपये पंचवीस लाख मात्र) प्रति एकर आहे. प्रतिवादींनी वादी क्र.२ ला असेही कळवले की गाव आणि आसपासच्या भागात शेतीच्या कामासाठी मजुरांची उपलब्धता नसल्याने आणि कौटुंबिक गरजांमुळे आणि आर्थिक गरजांमुळे प्रतिवादींना पैशांची आवश्यकता असल्याने ते दावा मिळकती विकण्यास इच्छुक आहेत व त्यांना जमिनींच्या विक्रीतुन मिळालेला पैसा त्यांच्या कुटुंबाचे पालनपोषण करण्यासाठी, व्यवसाय सुरु करण्यासाठी वापरला जाईल. तसेच वादी क्र.२ ला कळविण्यात आले की सदर प्रकरणातील दावा मिळकती बरोबरच इतर मिळकती, प्रतिवादी क्र.१ आणि त्याच्या कुटुंबातील सदस्यांच्या म्हणजेच प्रतिवादी क्र.२ ते ५ यांच्या मालकीच्या आहेत. त्यानंतर वादी यांनी दावा मिळकतींची पाहणी केल्यानंतर, वादी क्र.२ यांनी ती खरेदी करण्यास संमती दर्शविली. त्यानुसार वादी व प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांच्यामध्ये दावा

मिळकतींबाबत व्यवहार ठरवण्यात आला व ठरलेल्या व्यवहारानुसार वादी यांनी प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांना रक्कम अदा केली आहे. तसेच प्रतिवादी यांनी त्यांचे नोकर, एजंट आणि प्रतिनिधींना दावा मिळकतींची विक्री, हस्तांतरण, ताबा वेगळे करणे, भार टाकणे किंवा कोणत्याही प्रकारे दावा मिळकतीमध्ये कोणतेही त्रयस्थ इसमांचे हक्क किंवा हितसंबंध निर्माण केल्यास वादीचे कधीही भरुन न येणारे नुकसान होईल. त्यामुळे वादी यांनी सदरचा तुर्तातुर्त मनाईचा अर्ज मंजुर करण्यात यावा अशी विनंती केली आहे. या कामी प्रतिवादी क्र.१ ते ५ यांनी त्यांचे म्हणणे निशाणी क्र.४० कडे देवुन वादींची कथने नाकारलेली आहेत व वादींचा निशाणी क्र.५ कडील अर्ज फेटाळण्याची विनंती केली आहे.

५४. या कामी वादी याने निशाणी क्र.४ च्या यादी सोबत खालील प्रमाणे कागदपत्र दाखल केले आहेत.

अ.क्र	तपशिल	निशाणी क्र.
०१.	वादी कंपनीने जिगर शाह यांना दिलेल्या अधिकार पत्राची झेरॉक्स प्रत.	४/१
०२.	दिनांक १२/०९/२०२५ रोजी श्रेयांश डागा यांनी जिगर शाह यांना दिलेल्या अखत्यारपत्राची झेरॉक्स प्रत.	४/२.
०३.	दिनांक १२/०९/२०२५ रोजी पार्श्व डागा, सुशिला डागा यांनी जिगर शाह यांना दिलेल्या अखत्यारपत्राची झेरॉक्स प्रत.	४/३.
०४.	दिनांक १२/०९/२०२५ रोजी निर्मला डागा यांनी जिगर शाह यांना दिलेल्या अखत्यारपत्राची झेरॉक्स प्रत.	४/४.
०५.	दिनांक १५/०९/२०२५ रोजी निलय डागा यांनी जिगर शाह यांना दिलेल्या अखत्यारपत्राची झेरॉक्स प्रत.	४/५.

०६.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२०/४२/अ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/६.
०७.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२१/१२ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/७.
०८.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२१/१३/अ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/८.
०९.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२१/१३/ब चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/९.
१०.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२१/१३/क चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/१०.
११.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२१/१४ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/११.
१२.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२१/१५ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/१२.
१३.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२१/१६ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/१३.
१४.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२१/१७ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/१४.
१५.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२२/१ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/१५.
१६.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२२/२ चा सात बारा उता–याची	४/१६.

	संगणक प्रत.	
१७.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२२/३ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/१७.
१८.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२२/४ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/१८.
१९.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२२/६ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/१९.
२०.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२२/७ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/२०.
२१.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२२/८ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/२१.
२२.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२२/९ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/२२.
२३.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२२/११ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/२३.
२४.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२२/१२ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/२४.
२५.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२२/१४ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/२५.
२६.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२२/१५ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/२६.
२७.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील	४/२७.

	गट क्र.२२/१६ चा सात बारा उता-याची संगणक प्रत.	
२८.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२२/१७ चा सात बारा उता-याची संगणक प्रत.	४/२८.
२९.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२२/१८ चा सात बारा उता-याची संगणक प्रत.	४/२९.
३०.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२२/२० चा सात बारा उता-याची संगणक प्रत.	४/३०.
३१.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२३/१ चा सात बारा उता-याची संगणक प्रत.	४/३१.
३२.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२३/२ चा सात बारा उता-याची संगणक प्रत.	४/३२.
३३.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२३/३ चा सात बारा उता-याची संगणक प्रत.	४/३३.
३४.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२३/४ चा सात बारा उता-याची संगणक प्रत.	४/३४.
३५.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२३/५ चा सात बारा उता-याची संगणक प्रत.	४/३५.
३६.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२३/६ चा सात बारा उता-याची संगणक प्रत.	४/३६.
३७.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२३/७ चा सात बारा उता-याची संगणक प्रत.	४/३७.

३८.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२३/८ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/३८.
३९.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२३/९ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/३९.
४०.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२३/११ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/४०.
४१.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२३/१२ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/४१.
४२.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२३/१४ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/४२.
४३.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२३/१५ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/४३.
४४.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२३/१६ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/४४.
४५.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२३/१७ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/४५.
४६.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२४/१ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/४६.
४७.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२४/२ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/४७.
४८.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२४/३ चा सात बारा उता–याची	४/४८.

	संगणक प्रत.	
४९.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२४/४ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/४९.
५०.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२४/५ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/५०.
५१.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२४/६ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/५१.
५२.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२४/७ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/५२.
५३.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२४/८ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/५३.
५४.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२४/९ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/५४.
५५.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२४/१० चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/५५.
५६.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२४/११ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/५६.
५७.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२४/१२ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/५७.
५८.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२४/१३ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/५८.
५९.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील	४/५९.

	गट क्र.२४/१४ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	
६०.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२४/१५ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/६०.
६१.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२४/१६ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/६१.
६२.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२७/१ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/६२.
६३.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२७/२ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/६२.
६४.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२७/३ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/६४.
६५.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२७/४ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/६५.
६६.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२७/५ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/६६.
६७.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२७/६ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/६७.
६८.	मौजे चिवे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.२७/७ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/६८.
६९.	मौजे उसाळे, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.३/६ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/६९.

७०.	मौजे भिलपाडा, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.३/७२ चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/७०.
७१.	मौजे भिलपाडा, ता. सुधागड, जि. रायगड येथील गट क्र.३९/१० चा सात बारा उता–याची संगणक प्रत.	४/७१.
७२.	दिनांक १८/०९/२०२५ रोजी ऋषीकेश ठाकुर व प्रशांत लाड वगैरे यांचे मध्ये झालेल्या साठेकराराची नोटराईज केलेली झेरॉक्स प्रत.	४/७२.
७३.	वादी कंपनीने दिनांक ०५/१०/२०२४ रोजी प्रशांत लाड यांना पाठविलेल्या पत्राची झेरॉक्स प्रत.	४/७३.
७४.	दिनांक २२/१०/२०२४ रोजी वादी कंपनीने प्रशांत लाड यांना पाठविलेल्या पत्राची झेरॉक्स प्रत.	४/७४.
७५.	दिनांक १८/१०/२०२४ रोजी प्रतिवादीने अधिकारासोबत जारी केलेल्या पत्राची ज्यामध्ये वादींना प्रस्तावित व्यवहाराच्या संबंधात सार्वजनिक सूचना जारी करण्याची परवानगी देण्यात आली आहे त्याची झेरॉक्स प्रत.	४/७५.
७६.	दिनांक २०/०९/२०२४ रोजी जारी करण्यात येणाऱ्या सार्वजनिक सूचनेची स्वाक्षरी केलेल्या नमुन्याची झेरॉक्स प्रत.	४/७६.
७७.	दिनांक २३/१०/२०२४ रोजी फ्री प्रेस जर्नल या इंग्रजी वृत्तपत्रात रोजी जारी केलेली सार्वजनिक सूचनेची झेरॉक्स प्रत.	४/७७.
७८.	दिनांक ०१/११/२०२४ रोजी नवशक्ती या मराठी वृत्तपत्रात रोजी जारी केलेली सार्वजनिक सूचनेची झेरॉक्स प्रत.	४/७८.
७९.	दिनांक १२/११/२०२४ रोजी वादी कंपनीने प्रशांत लाड वगैरे यांना पाठविलेल्या पत्राची	४/७९.

	झेरॉक्स प्रत.	
८०.	दिनांक २१/११/२०२४ रोजी वादी कंपनीने प्रशांत लाड वगैरे यांना पाठविलेले पत्र व त्यासोबत पोस्टाच्या पावत्यांची झेरॉक्स प्रत.	४/८०.
८१.	दिनांक २८/११/२०२४ रोजी वादी कंपनीने बिना प्रशांत लाड वगैरे यांना पाठविलेले पत्र व त्यासोबत पोस्टाच्या पावत्यांची झेरॉक्स प्रत.	४/८१.
८२.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील गट क्र.२०/४२/अ चे दिनांक १२/१२/२०२४ रोजीचे प्रशांत लाड व वादी कंपनी यांचेमध्ये झालेल्या खरेदीखताची झेरॉक्स प्रत.	४/८२.
८३.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील गट क्र.२१/१४ चे दिनांक १२/१२/२०२४ रोजीचे प्रशांत लाड व वादी कंपनी यांचेमध्ये झालेल्या खरेदीखताची झेरॉक्स प्रत.	४/८३.
८४.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील गट क्र.२१/१३/क चे दिनांक १२/१२/२०२४ रोजीचे प्रशांत लाड व वादी कंपनी यांचेमध्ये झालेल्या खरेदीखताची झेरॉक्स प्रत.	४/८४.
८५.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील गट क्र.२१/१२, २१/१३/अ, २१/१३/ब, २१/१५, २१/१६ आणि २१/१७ चे दिनांक १२/१२/२०२४ रोजीचे प्रशांत लाड व वादी कंपनी यांचेमध्ये झालेल्या खरेदीखताची झेरॉक्स प्रत.	४/८५.
८६.	मौजे उसाळे, ता. सुधागड येथील गट क्र.३/६ चे दिनांक १२/१२/२०२४ रोजीचे प्रशांत लाड व वादी कंपनी यांचेमध्ये झालेल्या खरेदीखताची झेरॉक्स प्रत.	४/८६.
८७.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील गट क्र.२२/९ चे दिनांक १२/१२/२०२४ रोजीचे बिना प्रशांत लाड, हृदय उर्फ कृष्णा प्रशांत लाड आणि श्रेयांश डागा यांचेमध्ये झालेल्या	४/८७.

	खरेदीखताची झेरॉक्स प्रत.	
८८.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील गट क्र.२२/२, २२/६, २२/१६, २२/१७, २२/१८, २३/३ व २३/४ चे दिनांक १२/१२/२०२४ रोजीचे प्रशांत लाड आणि श्रेयांश डागा यांचेमध्ये झालेल्या खरेदीखताची झेरॉक्स प्रत.	४/८८.
८९.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील गट क्र.२२/८, २२/११, २२/१२, २२/१५ व २३/१ चे दिनांक १२/१२/२०२४ रोजीचे नयना अरुण मेहता अणि श्रेयांश डागा यांचेमध्ये झालेल्या खरेदीखताची झेरॉक्स प्रत.	४/८९.
९०.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील गट क्र.२२/१४ चे दिनांक १२/१२/२०२४ रोजीचे हेतल मिथुन देसाई अणि श्रेयांश डागा यांचेमध्ये झालेल्या खरेदीखताची झेरॉक्स प्रत.	४/९०.
९१.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील गट क्र.२२/२०, २३/२, २२/१, २२/३, २२/४ व २२/७ चे दिनांक १२/१२/२०२४ रोजीचे बिना प्रशांत लाड अणि श्रेयांश डागा यांचेमध्ये झालेल्या खरेदीखताची झेरॉक्स प्रत.	४/९१.
९२.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील गट क्र.२३/५, २४/१२ व २४/१५ चे दिनांक १२/१२/२०२४ रोजीचे बिना प्रशांत लाड, हृदय उर्फ कृष्णा प्रशांत लाड आणि पार्श्व डागा आणि सुशिला डागा यांनी जिगर शाह यांना दिलेल्या अखत्यारपत्राची झेरॉक्स प्रत.	४/९२
९३.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील गट क्र.२३/६ आणि २४/६ चे दिनांक १२/१२/२०२४ रोजीचे नयना अरुण मेहता आणि पार्श्व डागा आणि सुशिला डागा यांचेमध्ये झालेल्या खरेदीखताची झेरॉक्स प्रत.	४/९३

९४.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील गट क्र.२३/७, २४/१, आणि २४/१० चे दिनांक १२/१२/२०२४ रोजीचे हृदय उर्फ कृष्णा प्रशांत लाड आणि पार्श्व कुमार डागा आणि सुशिला डागा यांचेमध्ये झालेल्या खरेदीखताची झेरॉक्स प्रत.	४/९४.
९५.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील गट क्र.२४/२, २४/३, २४/४, २४/५, २४/७, २४/८, २४/९, २४/११, २४/१३, २४/१४ चे दिनांक १२/१२/२०२४ रोजीचे प्रशांत शांताराम लाड आणि पार्श्व डागा आणि सुशिला डागा यांचेमध्ये झालेल्या खरेदीखताची झेरॉक्स प्रत.	४/९५.
९६.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील गट क्र.२४/१६ चे दिनांक १२/१२/२०२४ रोजीचे बिना प्रशांत लाड आणि पार्श्व कुमार डागा आणि सुशिला डागा यांचेमध्ये झालेल्या खरेदीखताची झेरॉक्स प्रत.	४/९६.
९७.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील गट क्र.२३/८, २३/१४, २३/१७, २७/६ चे दिनांक १२/१२/२०२४ रोजीचे नयना अरुण मेहता आणि निर्मला डागा यांचेमध्ये झालेल्या खरेदीखताची झेरॉक्स प्रत.	४/९७.
९८.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील गट क्र.२३/९, २३/१२, २७/३ चे दिनांक १२/१२/२०२४ रोजीचे बिना प्रशांत लाड, हृदय उर्फ कृष्णा प्रशांत लाड आणि निर्मला डागा यांचेमध्ये झालेल्या खरेदीखताची झेरॉक्स प्रत.	४/९८.
९९.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील गट क्र.२३/११, २७/५ चे दिनांक १२/१२/२०२४ रोजीचे हृदय उर्फ कृष्णा प्रशांत लाड आणि निर्मला डागा यांचेमध्ये झालेल्या खरेदीखताची झेरॉक्स प्रत.	४/९९.

१००.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील गट क्र.२३/१५, २३/१६, २७/४, २७/७ चे दिनांक १२/१२/२०२४ रोजीचे प्रशांत शांताराम लाड आणि निर्मला डागा यांचेमध्ये झालेल्या खरेदीखताची झेरॉक्स प्रत.	४/१००.
१०१.	मौजे चिवे, ता. सुधागड येथील गट क्र.२७/१, २७/२ चे दिनांक १२/१२/२०२४ रोजीचे बिना प्रशांत लाड आणि निर्मला डागा यांचेमध्ये झालेल्या खरेदीखताची झेरॉक्स प्रत.	४/१०१.
१०२.	मौजे भिलपाडा, ता. सुधागड येथील गट क्र.३७/२, ३९/१० चे दिनांक १२/१२/२०२४ रोजीचे प्रशांत शांताराम लाड आणि निलय डागा यांचेमध्ये झालेल्या खरेदीखताची झेरॉक्स प्रत.	४/१०२.
१०३.	दिनांक ११/१२/२०२४ रोजीच्या डिमांड ड्राफ्टची झेरॉक्स प्रत.	४/१०३.
१०४.	दिनांक १२/०७/२०२१ रोजीचे नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य यांचेकडील परिपत्रकाची झेरॉक्स प्रत.	४/१०४.
१०५.	निर्मला डागा यांनी इनस्पेक्टर ऑफ जनरल ऑफ रजिस्ट्रेशन यांना दिलेल्या पत्राची झेरॉक्स प्रत.	४/१०५.
१०६.	दिनांक २९/०१/२०२५ रोजी अभिनय कुलकर्णी यांनी डायरेक्टर जनरल ऑफ पोलीस, इनस्पेक्टर जनरल ऑफ पोलीस, पोलीस अधिक्षक आणि पोलीस निरीक्षक यांना पाठवलेल्या ई मेलची झेरॉक्स प्रत.	५/१०६.
१०७.	दिनांक १०/०२/२०२५ रोजी अभिनय कुलकर्णी यांनी पाली पोलीस ठाणे यांचेकडे केलेल्या तक्रारीची झेरॉक्स प्रत.	५/१०७.
१०८.	दिनांक २१/०३/२०२५ रोजी दुय्यम निबंधक सुधागड पाली यांनी निर्मला डागा	४/१०८.

	यांना दिलेल्या पत्राची प्रत.	
१०९.	दिनांक २२/०५/२०२५ रोजी आर्थिक गुन्हे शाखा पोलीस अधिक्षक, रायगड अलिबाग यांनी अभिनय कुलकर्णी यांना पाठवलेल्या पत्राची झेरॉक्स प्रत.	४/१०९.
११०.	दिनांक १२/०७/२०२५ रोजी वादी तर्फे वकीलांनी सब रजिस्ट्रार यांना पाठवलेल्या नोटीसची झेरॉक्स प्रत.	४/११०.
१११.	वादी कंपनीने सब रजिस्ट्रार सुधागड यांना पाठवलेल्या पत्राची झेरॉक्स प्रत.	४/१११.
११२.	निर्मला डागा यांनी सब रजिस्ट्रार यांना पाठवलेल्या पत्राची प्रत.	४/११२.

५५. प्रतिवादी यांनी निशाणी क्र.४५ च्या यादी सोबत अ.क्र.४५/१ कडे डागा कुटुंबातर्फे अभिनव कुलकर्णी यांनी दिनांक १०/०२/२०२५ रोजी पोलीस निरीक्षक अलिबाग यांचेकडे केलेल्या तक्रार अर्जाची झेरॉक्स प्रत दाखल केली आहे. तसेच अ.क्र.४५/२ कडे दिनांक २९/०१/२०२५ रोजीची पाली पोलीस स्टेशन यांचेकडील जनरल डायरीची झेरॉक्स प्रत, अ.क्र.४५/३ कडे दिनांक १७/०२/२०२५ रोजी प्रशांत शांताराम लाड यांचा पोलीस स्टेशन येथील जबाबाची झेरॉक्स प्रत, अ.क्र.४५/४ कडे दिनांक १७/०३/२०२५ रोजी रविराज दिवाकर सुपेकर यांचा पोलीस स्टेशन कडील जबाबाची झेरॉक्स प्रत, अ.क्र.४५/५ कडे दिनांक २९/०१/२०२५ रोजीचा सुधाकर शिवराम गावखडकर यांचा पोलीसांकडील जबाबाची झेरॉक्स प्रत, अ.क्र.४५/६ कडे दिनांक २१/११/२०२४ रोजी वादी यांचेकडील पत्राची झेरॉक्स प्रत, अ.क्र.४५/७ कडे दिनांक ०५/१०/२०२४ रोजीचे वादी कंपनीने हेतल देसाई यांना दिलेल्या पत्राची प्रत, अ.क्र.४५/८ कडे वकील

श्री. शामसुंदर सोलंकी यांनी दिनांक १९/०९/२०२४ रोजी पीएनपी ॲण्ड असोसिशिएशन यांना पाठवलेल्या वादग्रस्त सर्च रिपोर्टची झेरॉक्स प्रत, अ.क्र.४५/९ कडे दिनांक १८/१२/२०२५ रोजी प्रशांत लाड यांनी दुय्यम निबंधक पाली यांना पाठवलेल्या पत्राची झेरॉक्स प्रत, अ.क्र.४५/१० कडे व्हॉटसअप मेसेजची (गव्हरमेंट ऑबजेक्शन लावुन ठेवलेबाबत) झेरॉक्स प्रत, अ.क्र.४५/११ कडे दिनांक २९/११/२०२५ रोजी प्रशांत लाड यांनी पोलीस निरीक्षक सुधागड – पाली यांच्याकडे केलेल्या तक्रार अर्जाची झेरॉक्स प्रत, अ.क्र.४५/१२ कडे वादी कंपनीची सर्च रिपोर्टची झेरॉक्स प्रत, अ.क्र.४५/१३ कडे मौजे भिलपाडा, ता. सुधागड येथील गट क्र.३७/२ च्या मिळकतीचा सात बारा उता–याची झेरॉक्स प्रत, अ.क्र.४५/१४ कडे गणेश रनावरे यांचा दिनांक २४/२/२०२४ रोजीच्या व्हॉटसअप वरील मेसेजची झेरॉक्स प्रत, अ.क्र.४५/१५ कडे दिनांक ०१/०४/२०२३ ते ३१/०३/२०२५ या तीन वर्षाच्या कालावधीची कर भरल्याबाबतची पावतीची झेरॉक्स प्रत, अ.क्र.४५/१६ कडे श्रेयांश डागा यांचा व्हॉटसअप मेसेजची झेरॉक्स प्रत, अ.क्र.४५/१७ कडे दिनांक २०/०५/२०२५ रोजीचा आर्थिक गुन्हे शाखा रायगड अलिबाग यांचेकडील कार्यालयीन टिपणीची झेरॉक्स प्रत, अ.क्र.४५/१८ कडे दिनांक २२/०५/२०२५ रोजी पोलीस अधिक्षक आर्थिक गुन्हे शाखा रायगड अलिबाग यांनी प्रशांत लाड यांना दिलेल्या पत्राची झेरॉक्स प्रत आणि अ.क्र.४५/१९ कडे अभिनव कुलकर्णी यांनी एस. पी. यांचेकडे केलेल्या अर्जाची झेरॉक्स प्रत दाखल केली आहे.

५६. या कामी पटलावर आलेला कागदोपत्री पुरावा त्याच प्रमाणे वादी व प्रतिवादी यांची परस्पर कथने याचा विचार करता असे दिसुन येते की, वादी यांनी अशी विनंती केली आहे की, प्रतिवादी यांनी दावा

मिळकतीची स्वतः अगर इतर कोणाही मार्फत विक्री हस्तांतर करु नये, तसेच कोणताही वेगळा ताबा करणे आणि भार टाकणे किंवा इतर कोणत्याही व्यक्तीचे हक्क हितसंबंध निर्माण करणे अशी कृत्य केल्यस वादीचे पैशाच्या स्वरुपात न भरुन येणारे असे अपरिमित हानी होईल. प्रतिवादीने वादीचे कथन नाकारले असुन वादीचा अर्ज हा खर्चासह नामंजुर करण्यात यावा अशी प्रतिवादी याने विनंती केली आहे.

५७. या कामी वादीच्या मागणी प्रमाणे तुर्तातुर्त ताकीद मंजुर करावयाची झाल्यास स्वीकृतदर्शनी केस तसेच न्यायाचा तराजु हा वादीच्या लाभात आहे किंवा नाही, त्याच प्रमाणे त्याच्या मागणी प्रमाणे जर तुर्तातुर्त ताकीद दिली गेली नाही तर वादीचे पैशाच्या स्वरुपात न भरुन येणारे असे नुकसान होणार आहे, ही बाब वादी यास शाबीत करणे आवश्यक आहे.

५८. या कामी वादी व प्रतिवादी यांची परस्पर कथने आणि पटलावर आलेला कागदोपत्री पुरावा यावरुन असे दिसुन येते की, वादी व प्रतिवादी यांच्या दरम्यान दिनांक १८/०९/२०२४ रोजीचे दावा मिळकतीचे तथाकथीत साठेकरार झालेला आहे. सदरचा साठेकरार प्रतिवादी यांनी कराराप्रमाणे वागले नाहीत त्यामुळे त्याची पुर्तता करुन मिळावी अशी वादीची विनंती आहे. या उलट प्रतिवादी असे कथन करतात की, विहित वेळेत वादीने कराराची पुर्तता केलेली नाही आणि तो सदरची पुर्तता करण्यास इच्छुक व तयार होता ही बाब शाबीत होत नाही. त्यामुळे वादीची चुक असल्यामुळे सदर कराराची पुर्तता करुन मागण्याचा वादीला अधिकार नाही असे प्रतिवादी कथन करतात. या कामी वादीच्या कथनांचा विचार करता सदर कराराप्रमाणे दावा मिळकती संदर्भात सदर प्रतिवादी यांनी वादी क्र.१ यांच्यामध्ये रक्कम रुपये २०,९६,२२,७४३/– रुपयांचा

सुधारीत मोबदला झाल्याचे दर्शवणारा कोणताही कागदोपत्री पुरावा पटलावर आणल्याचे दिसुन येत नाही. वादी क्र.२ ते ६ हे या कराराशी संबंधित नाही असे प्रतिवादीचे जरी कथन असले तरी त्याबाबतचा निर्णय हा अंतिम कागदोपत्री पुरावा पटलावर आल्यानंतर ठरविता येईल. वादीच्या कथनानुसार सदर करारातील अटी व शर्तीनुसार त्याच्या दायित्वाचा भाग पाडण्यास प्रतिवादी अयशस्वी ठरले आहेत. परंतु सदरचे दायित्व पाळण्यास कोण अपयशी ठरले ही बाब सुध्दा पुरावा पटलावर आल्याशिवाय निश्चित होणार नाही. या कामी असे दिसुन येते की, प्रतिवादी असे म्हणतात की, दाव्यामध्ये विशिष्ट कारण नमुद नसल्यामुळे सदरचा दावा आणि दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ७ नियम ११ च्या तरतुदीनुसार रद्द होण्यास पात्र आहे. परंतु त्याबाबतचा निष्कर्ष हा सदरच्या अर्जाच्या युक्तीवादानंतर व पुराव्यानंतर निश्चित होईल. त्यामुळे वादीने दाव्यातील केलेले मुल्यांकन हे प्रचलित बाजार भावाप्रमाणे आहे किंवा नाही, त्याच प्रमाणे वादीने सदरच्या मुल्यांकनाप्रमाणे योग्य प्रकारे दावा दाखल केला आहे किंवा नाही, या बाबी पुराव्याअंती ठरणार आहे. प्रतिवादीच्या कथनानुसार सदर करारातील कलम १० नुसार जी अट आहे त्याप्रमाणे सदरचा करार हा संपुष्टात येत आहे त्यामुळे वादीला प्रतिवादीकडुन टोकन रक्कम वसुल करण्याचा अधिकार आहे. परंतु सदरच्या कलम १० मधील सदर साठेकराराच्या अटीनुसार तो करार संपुष्टात येतो किंवा नाही, ही बाब सुध्दा आता या घटकेला ठरणार नाही ती पुराव्याअंती निश्चित ठरणार आहे. प्रतिवादीच्या कथनानुसार त्याने सदर कराराची पुर्तता करण्याची तयारी दर्शविली होती. परंतु वादीने त्याची पुर्तता केली नाही त्यामुळे सदरची पुर्तता कोणत्या पक्षकाराकडुन झाली नाही ही बाब पुराव्याअंती निश्चित होईल. प्रतिवादी यांनी केलेल्या कथनानुसार दावा मिळकतीच्या हक्कात दोष असल्यास सदर प्रतिवादी दावा मिळकतींची

विक्री योग्य मालकी हक्क साफ करण्यास समर्थ असल्यास त्या परिस्थितीत साठेकरार स्वतःहुन संपुष्टात येण्यास आणि प्रतिवादी हे वादी क्र.१ कडुन मिळालेला भाग परत करण्यास बांधील आहे. परंतु सदरची बाब ही वादी व प्रतिवादी यांनी वेगवेगळी विषद केली असल्याने पुराव्याअंती ते निश्चित होईल. या कामी असे दिसुन येते की, प्रतिवादी क्र.१ म्हणतो की, वादी याने अधिकृत व्यक्ती द्वारे साठेकरारामध्ये मान्य केल्याप्रमाणे मोबदला रक्कम देण्यास टाळाटाळ केली आहे, म्हणुन प्रतिवादीने निर्धारीत वेळी उपनिबंधक यांच्याकडे हजर राहण्यास परत वादीने टाळाटाळ केली का प्रतिवादीने केली हे सुध्दा पुराव्याअंती निश्चित होईल. या कामी सदर साठेकराराप्रमाणे नमुद केलेल्या साठेकराराच्या अंमलबजावणीच्या तारखेपासुन ४५ दिवसांच्या आत वादी अटी पुर्ण करु शकला किंवा नाही ही बाब आता या घटकेला शाबीत होत नाही. या कामी निश्चितच वादी क्र.१ कडुन प्रतिवादी क्र.१ ला टोकन रक्कम मिळाली आहे. सदरची रक्कम प्रतिवादीच्या कथनानुसार ते वादीला परत करण्यास तयार आहेत किंवा सदरची रक्कम न्यायालयात भरण्यास तयार आहेत. या कामी असे दिसुन येते की, दाव्यामध्ये नमुद केलेली सुधारीत मोबदला हा दिसुन येत नाही. सदर कामाची पुर्तता पुर्णपणे झाल्याचे दिसुन येत नाही. वादी या कामी म्हणतो की, त्याने सहमती दर्शविली होती परंतु प्रतिवादीने त्यास नकार दिला. याउलट प्रतिवादी उलट सांगतो की, वादीने विहित ४५ दिवसांच्या मुदतीमध्ये सदरची पुर्तता केली नाही किंवा सदर कराराची पुर्तता करुन घेण्यास इच्छुक व तयार असल्याचे त्याने शाबीत केले नाही.

५९. At the time of argument the learned advocate for the plaintiff placed his reliance on following citations -

01. M/s. Julien Educational Trust Vs. Sourendra Kumar Roy and others, Civil Appeal No.8081-8082 of 2009 (arising out of S.L.P. (C) Nos.19619-20 of 2008) decided on 02/12/2009, 2010 (2) ALL MR 413. (Supreme Court)

02. Subhash Dhanraj Sankla Vs. Kajkhushroo alias Kaki Phiroze Noble, Appeal From Order No.1270/2011 with Civil Application No.1670/2011, decided on 12/09/2013, 2014 (1) ALL MR 311. (In the High Court of Judicature at Bombay.)

03. Harish Bulchand Tejwani Vs. Nandlal Hakikatrai Motwani, Appeal Against Order No.8/2015, decided on 14/08/2015, 2016 (1) ALL MR 127. (In the High Court Judicature at Bombay.)

04. Shamrao Ganpat Chintamani Vs. Kakasaheb Laxman Gorde, W.P. No.324/2006, decided on 19/10/2007 (Aurangabad), 2008 (2) Mh.L.J. 819.

I have gone through the above citation, the Hon’ble Apex Court observed that, O. 39, R. 1, 2 of CPC. Injunction – Appellant Trust entered into agreement to purchase property adjacent to its school. Separate sale deeds were to be executed with co-sharer respondent Nos.1 to 8. Respondents handed over certified copies of their title deeds. Respondents Nos.7 and 8 however, delayed giving their approval to draft conveyance deeds and Appellant Trust came to know that respondents were

negotiating sale of property with third party. Suit for specific performance and application for injunction by Appellant. Considering balance of convenience and inconvenience, interim relief granted to appellant during pendency of suit. Held prima facie was made out by the Trust and High Court was not justified in setting aside order of trial court granting injunction.

If the suit property is allowed to be commercially exploited by raising multi-storeyed structures thereupon, the entire object of the suit filed by the appellant. Trust will be rendered meaningless and the purpose for which the suit been filed would be completely defeated.

Then, temporary injunction – For performance of contract based upon oral agreement. Defendant agreed to sell suit property on basis of registered will. Defendant not denying oral agreement between parties. He contended that plaintiff failed to perform obligations within stipulated period and therefore terminated contract. Who has committed breach so far as their respective obligations, is a matter of trial. Oral agreement is also enforceable in law. Injunction granted.

Then, Transfer of Property Act (1872), S. 52 :- Interim injunction – can be granted, irrespective of S. 52 of Transfer of Property Act being in operation, to restrain from creating third party interest in suit property pending disposal of suit, and temporary injunction – Grant of – At the stage of temporary injunction Court can refer to documents which are produced on record without formal proof. Prima facie case, balance of convenience and irreparable loss are the factors which

require to be taken into consideration by the Court while considering the application for temporary injunction. At the stage of temporary injunction, Court can refer to documents which are produced on record without formal proof. At that time of the trial Court has to take into consideration the documents which are established in accordance with the provisions of the Indian Evidence Act and proved on formal proof. While considering the prima facie case, in case of temporary injunction the Court has to record a finding as to whether the plaintiff has established prima facie possession over the suit property. In the present case, the execution of the sale deed dated 23/04/2004 is admitted by defendant which recites delivery of possession of the suit property. This circumstances needs to be considered while considering the prima facie case. The finding on possession is recorded by the Courts below relying upon two affidavits by the adjoining neighbours. It is pertinent to note that affidavit is not the only source for the Court to record a finding regarding prima facie case, balance of convenience and irreparable loss. The courts have to consider the material on record in its entirely. The affidavits which are filed on record, have to be read in consonance with the pleadings of the plaint, pleadings of the defendant, document of sale, certification of the mutation and other material which is produced on record. The Courts below have committed jurisdictional error while accepting the affidavit in the case on hand. The plaintiff has established that in case of refusal of the injunction, he would be put to irreparable loss. In this view of the matter, order passed by the first Appellate Court needs to be quashed and set aside by allowing application till

disposal of the suit.

In the present suit the plaintiff came with the story that as per the alleged agreement to sale they are ready and willing to perform their part of contract and he prayed for specific performance. The defendant has denied the plaintiffs contentions. Then plaintiff has to the prima facie case at the initial stage and he has to prove that the balance of convenience is also lies in his favour and he will suffer irreparable loss if injunction is refused. This points are prima facie not proved by the plaintiff. The entitlement of the plaintiff can be decided at the time of final stage. Therefore, with due respects I held that, the ratio led down in aforesaid citation is different from the facts of the present case and it is not applicable here.

६०. या कामी वादी व प्रतिवादी हे एकमेकांची परस्पर कथने नाकारत आहेत. प्रतिवादी याने वादीच्या विरुध्द निशाणी क्र.४६ लगत तुर्तातुर्त ताकदीचा वेगळा अर्ज दाखल केला आहे. त्यामधील कथने वादीने नाकारली आहेत. या कामी स्वीकृतदर्शनी केसचा विचार करता सदरचा साठेकरार झाल्याचे दोन्ही पक्षकार मान्य करतात. परंतु त्याची पुर्तता विहित ४५ दिवसांच्या मुदतीमध्ये झालेली नाही, त्या अनुषंगाने वादी इच्छुक व तयार होता किंवा नाही, तसेच प्रतिवादी यांनी त्यास नकार दिला किंवा नाही, या सर्व बाबी आता या घटकेला सिध्द होत नाही. या कामी तोंडी व कागदोपत्री पुरावा दोन्ही पक्षकारांचा पटलावर आल्यानंतर सदरची बाब शाबीत होईल. आता या कामी वादी हा तुर्तातुर्त ताकीद प्रतिवादीं विरुध्द मागत आहे आणि प्रतिवादी हा वादी विरुध्द तुर्तातुर्त ताकीद मागत आहे. अशा परिस्थितीमध्ये जर एका पक्षकाराचा अर्ज मंजुर झाला तर यामध्ये

कायदेशीर प्रकरणांचा निश्चितपणे गुंता वाढेल. या कामी वादीने स्वीकृतदर्शनी केस शाबीत करणे आवश्यक असताना सुध्दा पटलावर आलेला पुरावा आणि वादीचे कथन यावरुन सदरचे स्वीकृतदर्शनी केस त्याच्या लाभात असल्याचे वादी शाबीत करण्यास असमर्थ ठरला. त्याच प्रमाणे न्यायाचा तराजु त्याच्या बाजुने असुन जर मागणी प्रमाणे ताकीद दिली नाही तर त्याचे पैशाच्या स्वरुपात न भरुन येणारे असे असे नुकसान होणार आहे, याबाबी सुध्दा वादीने शाबीत केलेल्या नाहीत.

६१. या कामी सदरच्या तथाकथीत कराराची पुर्तता करुन मिळणेस वादी पात्र आहे किंवा नाही, या बाबी पुराव्याअंती ठरणार आहे. अंतिम पुराव्याच्या वेळी दोन्ही पक्षकारांना आपआपली बाजु मांडण्याची संधी उपलब्ध असणार आहे. सबब वरील विवेचनाच्या अनुषंगाने वादी हा निशाणी क्र.५ च्या तुर्तातुर्त मुलभुत बाबी या त्याच्या लाभात असल्याचे सुध्दा शाबीत करण्यास असमर्थ ठरला आहे. सबब, मी मुद्दा क्र.१ ते ३ चे उत्तर नकारार्थी नोंदवून मुद्दा क्र.४ करीता खालील प्रमाणे आदेश पारीत करीत आहे.

:: **<u>आदेश</u>** ::

वादीचा निशाणी क्र.५ चा अर्ज खर्चासह नामंजूर करण्यात येतो.

सही /-
माणगांव. (एम. ए. पठाण)
दिनांक : २१/०८/२०२६. दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ स्तर, माणगांव.